



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
„APELE ROMÂNE”  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ  
ARGES-VEDEA  
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR,,

Nr. 222 - IF din 30.09.2021

privind: „Actualizare PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ POPEȘTI - LEORDENI”,  
jud. Ilfov

1. DATE GENERALE

**Bazin hidrografic** : Argeș;  
**Râu/cod cadastral** : Dâmbovița/ X - 1.025.00;  
Câlnău/ X – 1.025.19;  
**Județ** : Ilfov;  
**Comuna/localitatea** : Popești - Leordeni;  
**Clasa de importanță** : IV, conform STAS 4273/83;  
**Beneficiari** : PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI,  
Adresă sediu – C.I.F. 4505596, oraș Popești-Leordeni, str. Piața  
Sf. Maria, nr. 1, jud. Ilfov.

**Elaborator documentație tehnică** - S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L. – C.U.I. 29372720; Certificat de atestare nr. 171 din 01.04.2021 valabil până la data de 01.04.2024, emis de Ministerul Apelor și Pădurilor.

Conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 2, cap.I, art. 1, alin (4), titularul de proiect și elaboratorul răspund pentru corectitudinea datelor înscrise în documentația tehnică, precum și de respectarea prevederilor Normativului de conținut.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Bilanțul teritorial al suprafețelor existente în orașul POPEȘTI – LEORDENI

Zone funcționale	Existent	
	Suprafața (ha)	Procent din total intravilan %
Zona de locuinte si functiuni complementare	335,70	26,66%
Zona centrala si alte zone sau unitati cu functiuni complexe de interes public	20,80	1,65%
Zona unitati industriale si agro - zootehnice	415,55	33,00%
Zona gospodarie comunala	10,10	0,80%
Zona cu destinatie speciala	19,80	1,57%
Zona verde (agrement, sport, plantatii de protectie)	18,00	1,43%
Ape	1,59	0,13%
Cai de comunicatie si transport	141,50	11,24%
<b>Total intravilan existent (conf. OCPI)</b>	<b>1.259,2202</b>	<b>100</b>

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI

Splaiul Independenței Nr. 294, c.p. 060 031

Sector 6, București

Centrala tel. +40 213 182 229, Fax +40 213 182 220

Dispecerat tel. +40 213 184 449, Fax +40 213 182 228

E-mail: dispecer.sgaifb@daav.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008, in scop TVA  
Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981, deschis  
pe CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

Bilanțul teritorial – situație existentă:

- suprafață teritoriu administrativ: 5.191,52 ha
- suprafață teren intravilan conform PUG 2002: 970 ha
- suprafață PUZ-uri aprobate în perioada 2002 - prezent: 289,2202 ha
- suprafață totală intravilan: 1.259,2202 ha
- suprafață teren extravilan: 3.932,2998 ha.

**Scopul lucrării:** detalierea măsurilor, regulilor și procedurilor necesare în vederea intervenției în teritoriu prin aplicarea conceptului fundamental de dezvoltare durabilă, prin care vor fi satisfăcute exigențele contemporane de natură socio-economică, culturală, ecologică și de imagine urbană. Acesta va servi nevoii Administrației Publice Locale de a coordona viitoarea dezvoltare.

Planul Urbanistic General (P.U.G.) are atât caracter strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Planul Urbanistic General cuprinde analiza, reglementările și Regulamentul General de Urbanism pentru întreg teritoriul administrativ al unității de bază, atât din intravilan, cât și din extravilanul orașului.

Planul Urbanistic General se elaborează în scopul:

- stabilirii direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității;
- utilizării raționale și echilibrate a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- identificării și precizării a zonelor de riscuri naturale;
- evidențierii fondului construit valoros și a modului de valorificare a acestuia în folosul localității;
- creșterii calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor;
- fundamentării realizării unor investiții de utilitate publică;
- asigurării suportului reglementar pentru avizarea și autorizarea construirii;
- corelării intereselor individuale cu cele colective în ocuparea spațiului.

Obiective generale urmărite în cadrul Planului Urbanistic General:

- optimizarea relațiilor localității cu teritoriul lor administrativ și județean;
- valorificarea potențialului natural, economic și uman;
- organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan;
- stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau permanentă de construire;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- modernizarea și extinderea echipamentelor și dotărilor edilitare;
- evidențierea deținătorilor terenurilor din intravilanul localității;
- stabilirea obiectivelor de utilitate publică;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiile de conformare și realizare a construcțiilor.



*ah*



P.U.G.-ul cuprinde *obiective pe termen scurt*, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- zonificarea funcțională corelată cu organizarea rețelei de circulație;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- zonele care au instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- identificarea zonelor de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și propunerea de măsuri specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozități de deșeuri perpetuate în timp.

Planul Urbanistic General cuprinde *obiective pe termen mediu și lung* cu privire la:

- evoluția în perspectivă a localității;
- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- traseele coridoarelor de circulație și de echipare tehnico-edilitară prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

**Categoriile de probleme identificate la nivelul orașului Popești-Leordeni pentru care se vor stabili obiectivele și acțiunile de dezvoltare ale orașului pentru următorii 10 ani:**

- probleme principale rezultate din analiza situației existente, disfuncționalități și priorități de intervenție atât în teritoriu, cât și în cadrul orașului;
- zonificarea funcțională a teritoriului din localitate și stabilirea regimului juridic al acestora printr-un sistem de reglementări și servituți adecvate;
- volumul și structura potențialului uman, resurse de muncă;
- potențialul economic al localității;
- organizarea circulațiilor și a infrastructurii de transport;
- echiparea tehnico-edilitară;
- reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
- reabilitarea, protecția și conservarea patrimoniului construit;
- condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.

Obiectivele specifice urmărite în cadrul Planului Urbanistic General:

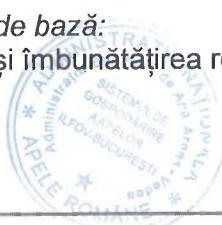
Urbanism:

- extinderea suprafeței de teren intravilan cu **1.972,135 ha**;
- lucrări de cadastru imobiliar intravilan, extravilan și reactualizare PUG;
- respectarea regulilor de folosire durabilă a terenurilor din cadrul UAT conform planului de urbanism general, ca instrument de planificare spațială.

Crearea și modernizarea infrastructurii fizice de bază:

- înființarea de drumuri noi, extinderea și îmbunătățirea rețelei de străzi;
- extinderea rețelei de iluminat stradal.

Recuperarea terenurilor degradate:



- pentru preîntâmpinarea avansării degradărilor din zona vailor spre cursul de apă, sunt necesare măsuri de consolidare, prin lucrări specifice de regularizare a cursurilor cu caracter torențial, consolidări și aparari de maluri, taluzuri etc. Pentru astfel de lucrări se vor întocmi studii de specialitate ce se vor aviza de către autoritățile competente.

#### *Organizarea sistemelor de spații verzi și agrement:*

Este interzisă schimbarea destinației și reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilanul localității indiferent de regimul juridic al acesteia. În măsura modernizării rețelei de străzi se vor realiza și spațiile verzi aferente prevăzute în prospecte diferențiate în funcție de categoria drumurilor, conform normelor în vigoare.

Se propune prin P.U.G. punerea în valoare și protejarea obiectivelor peisagistice cu valoare.

#### *Delimitarea zonelor protejate:*

În conformitate cu normele de igiena privind mediul de viață al populației aprobate de Ministerul Sănătății cu Ordinul nr. 536/1997, zonele protejate, specifice orașului, sunt zonele de locuit pentru care prin P.U.G. se vor prevedea fața de alte funcțiuni cu risc sanitar sau disconfort, următoarele distanțe:

- 50 metri în jurul cimitirelor;
- 30 metri fața de dispensar veterinar;
- 300 metri fața de stații de epurare ape uzate.

Obiectivele și activitățile economice se vor putea amplasa fața de zonele de locuit la distanțe stabilite prin studii de specialitate – și studiul de impact.

#### *Crearea și dezvoltarea serviciilor publice de bază:*

- renovarea clădirilor publice (ex. primărie) și amenajări de parcuri, piețe, spații pentru organizarea de târguri etc.)
- investiții în sisteme de producere și furnizare de energie din surse regenerabile ca parte componentă a unui proiect integrat
- achiziționarea de utilaje și echipamente pentru serviciile publice (de deszăpezire, întreținere spații verzi etc.).

În concordanță cu politica de dezvoltare comunală a administrației locale este necesară rezolvarea în cadrul Planului Urbanistic a următoarelor categorii de probleme:

- analiza situației existente, evidențierea disfuncționalităților și determinarea priorităților de intervenție în teritoriu și în cadrul localităților componente ale comunei;
- zonificarea funcțională a terenurilor și indicarea posibilităților de intervenție prin reglementări corespunzătoare;
- condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică;
- stabilirea de noi zone de dezvoltare pentru toate categoriile funcționale.

#### **Situația existentă:**

Localitatea Popești – Leordeni este situată în zona periurbană a municipiului București pe latura sud – estică a acesteia, pe Șoseaua București – Oltenița (DN4), pe "linia de centură" a capitalei.

În componența sa administrativă, orașul Popești-Leordeni cuprinde doar localitatea cu același nume.

Conform datelor furnizate de OCPI Ilfov, orașul Popești-Leordeni are **suprafața teritoriului administrativ de 5.191,52 ha**, din care suprafața intravilan existent - 1.259,2202 ha (din care intravilan conform P.U.G. aprobat cu HCL nr. 08 / 21.02.2002 – 970 ha + P.U.Z.-uri aprobate ulterior – 289,2202 ha).



*ah*

Teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni este delimitat astfel:

- la nord: sectorul 3 al Mun. București;
- la nord-vest: sectorul 4 al Mun. București;
- la est – nord-est: comuna Glina, jud. Ilfov;
- la est – sud-est: comuna Frumușani, jud. Calarași;
- la sud – sud-vest: comuna Vidra, jud. Giurgiu;
- la vest – sud-vest: comuna Berceni, jud. Ilfov;
- la vest: comuna Jilava, jud. Ilfov.

### 3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

#### a) Amplasament

Terenul studiat prin PUZ este situat în orașul Popești-Leordeni, în bazinul hidrografic Argeș. Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță conform standardelor în vigoare: Ansamblul de lucrări se va încadra în clasa de importanță – IV, conform STAS 4273/83.

#### b) Date hidrologice si hidrogeologice

##### Date hidrologice

Rețeaua hidrografică de pe teritoriul orașului aparține bazinului hidrografic Argeș. Cursurile de apă de suprafață, ce străbat perimetrul studiat, sunt râul Dambovita - albie regularizată, (cod cadastral X -1.025.00) și râul Calnău (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 Amenajare piscicolă Popești-Leordeni, cu S=5ha.

##### Date hidrogeologice

Pe teritoriul orașului se regăsesc următoarele corpuri de apă :

- Corpul de apă subterană freatic ROAG03 Colentina;
- Corpul de apă subterană de adâncime ROAG11 București-Slobozia;
- Corpul de apă subterană de adâncime ROAG12 Estul Depresiunii Valahe.

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.

- Corpuri de apă de suprafață: RORW10.1.25\_B8

#### c) Lucrări hidrotehnice

Administrația Națională „Apele Române” este instituția publică, înființată prin O.U.G. nr. 107/2002 cu modificările și completările ulterioare, al cărei Statut de organizare și funcționare a fost aprobat prin H.G. nr. 1176/2005, care administrează apele subterane, apele de suprafață și patrimoniul public al statului cuprins în Anexa 12 a H.G. nr. 1705/2006, pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare.





**Lucrări aflate în administrare A.N."A.R."**

Nr. crt.	Denumire regularizare	Curs de apă	Cod cadastral	Localitate	Lungime (km)	Clasa de importanță	Debit maxim tranzitat (mc/s)	Deținător	PIF
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Amenajarea complexă a râului Dâmbovița în Municipiul București și județul Ilfov	Dâmbovița (albie regularizată)	X-1.25	Popești-Leordeni	cca. 4,8	IV	60 - 180	A.B.A. Argeș-Vedea S.G.A. Ilfov-București	1988

Nr. crt.	Denumire	Curs de apă	Cod cadastral	UAT	NNR (mdMN75)	Nivel maxim exploatare (mdMN75)	Numar si tip echipament hidromecanic				Debite maxime deversate NNR/NME (mc/s)	PIF	Starea tehnică actuală
							Stavile clapet (nr.)	Stavile clapet (dimensiuni)	Goliri fund (by-pass)	Racorduri din goliri			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	N.H. Popești	Damb ovita	X-1.25	Sector 3, Popești-Leordeni	59,00	60,10	3	8.00 x 2.30	1xDn600 + 1xDn 200 (by-pass)	-	102 / 183	1988	bună
2	N.H. Glina			Popești-Leordeni, Glina	54,80	56,45	3	8.00 x 2.30	Dn 1000	-	118 / 266		



*ok*

- **Folosințele Amenajării complexe a râului Dâmbovița sunt următoarele:**
- ✓ crearea luciilor de apă prin biefarea albiei râului și realizarea unui microclimat ambiental în Capitală;
- ✓ asigurarea tranzitării 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 ( $l \times h$ ) 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 ( $l \times h$ ) 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 ( $l \times h$ ) 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 ( $l \times h$ ) 4,50 m x 3,06 m.

#### **d) Zone cu risc de inundabilitate**

- 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 orașului Popești-Leordeni nu este afectat de viiturile de pe râul Dâmbovița.
- Teritoriul orașului Popești-Leordeni este potențial afectat de viiturile de pe râul Câlneau, curs de apă pentru care nu au fost elaborate hărțile de hazard în cadrul proiectului P.P.P.D.E.I.
- Prin adresa Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice, Direcția Generală A.M. P.O.S. Mediu nr.132627/CG/25.04.2014, înregistrată la A.N.A.R. cu nr.D/177/25.04.2014, Administrația Națională "Apele Române" a obținut acordul Autorității de Management pentru a disemina rezultatele proiectului către Consiliile Județene/C.G.M.B. Datele transmise nu pot fi utilizate în scopuri comerciale;
- Prin adresa A.N.A.R. nr. 196/22.10.2017 s-au transmis fiecărui Consiliu Județean/Consiliului General al Municipiului București un CD cu hărțile de hazard și risc la inundații, precum și informațiile asociate în GIS, decupate pe județe, în vederea diseminării către primării și integrării acestora în Planurile de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- În conformitate cu prevederile Strategiei Naționale de Management al Riscului la inundații pe termen mediu și lung, aprobată prin H.G. nr. 846/2010, anexa 1, capitolul Consiliile locale (municipale, orașenești și comunale) lit. a) Măsurile și acțiuni preventive, pct. 10 și 11, autoritățile locale "sunt responsabile pentru respectarea legislației în ceea ce privește utilizarea terenurilor în zonele inundabile" și respectiv "asigură implementarea prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului și iau decizii privind utilizarea terenurilor din zonele inundabile", în sensul că pentru intravilanul existent în zonele inundabile, se va analiza introducerea interdicției temporare de construire până la realizarea studiilor detaliate de inundabilitate și a lucrărilor necesare de scoatere de sub inundabilitate.



*Handwritten signature in blue ink.*

- Pe site-ul [www.rowater.ro](http://www.rowater.ro) pot fi consultate hărțile de hazard și risc la inundații elaborate în conformitate cu prevederile Directivei 2007/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului Uniunii Europene privind evaluarea și gestionarea riscului la inundații și H.G. nr. 663/2013 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații.

- Pentru activitățile de promovare a investițiilor, proiectare, etc. sunt necesare studii de inundabilitate aprofundate la nivel local, conform Strategiei Naționale de Management al Riscului la Inundații pe termen mediu și lung aprobată prin HG nr. 846/2010 – cap. 5.1 pct. 3 - valoarea probabilității anuale de depășire va fi de minim 0,5% (respectiv inundații care se pot produce o dată la 200 de ani) pentru zonele urbane cu dezvoltare medie.

- 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 sunt prevăzute măsuri de protecție împotriva inundațiilor a zonelor urbane populate, atât pentru retenția apelor, cât și pentru creșterea rezilienței populației.

- Măsuri naturale de retenție a apei în zone urbane / populate:
  - ✓ Rigole "verzi", canale și rigole, sisteme de drenaj etc.;
  - ✓ Colectarea și stocarea apei de ploaie în rezervoare, îngropate / subterane;
  - ✓ Pavaje permeabile, acoperișuri verzi, zone de bioretenție, canale de infiltrație, spații verzi amenajate (inclusiv plantarea de arbori și arbuști pentru drenarea biologică a excesului de umiditate) etc.
- Măsuri pentru creșterea rezilienței populației (implementarea și adaptarea de măsuri de protecție pentru diverse obiective - clădiri, construcții):
  - ✓ Supraînălțarea construcțiilor, inundarea controlată a subsolurilor; materialele de construcții trebuie să fie rezistente la apă și toate utilitățile trebuie să se afle deasupra cotei de proiectare la inundații (măsura nu se aplică în cazul viiturilor caracterizate de adâncimi mari și viteze mari ale apei);
  - ✓ Impermeabilizarea construcțiilor - etanșeizarea clădirilor cu materiale impermeabile (folii impermeabile sau alte materiale prin care să se evite intrarea apei în locuință) și este aplicabilă în zonele caracterizate de adâncime mică și viteză redusă a apei, în caz de inundare;
  - ✓ Praguri / diguri locale / ziduri de protecție împotriva inundațiilor - structuri inelare de înălțime redusă ce pot fi plasate în jurul unei singure construcții sau a unui grup redus de construcții (trebuie să includă și sisteme de drenaj și evacuare a apei din incinta protejată).

**e) Pe teritoriul orașului Popești-Leordeni, în patrimoniul propriu al S.G.A. Ilfov-București se află următoarele foraje de observații din rețeaua națională 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=321978,620, Y=592448,840;
- ✓ F4 cu coordonatele Stereo 70 X=321264,100, Y=591866,280.

#### **f) Rețele hidroedilitare**

Orașul Popești-Leordeni beneficiază de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat. Sistemele se află în administrarea VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. (Vital Blueaqua S.R.L.) și sunt reglementate prin Autorizația de gospodărire a apelor nr. 356-IF / 22.07.2019, emisă de S.G.A. Ilfov-București.

#### **f.1. Sistem de alimentare cu apă:**

În prezent, alimentarea cu apă a orașului Popești - Leordeni se asigură din două surse apă:

- **din rețeaua publică a Mun. București administrată de Apa Nova București S.A., prin intermediul a 15 branșamente, amplasate astfel:**
  - sos. Oltenitei nr. 6
  - sos. Oltenitei nr. 6



*Handwritten signature in blue ink.*



- 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.
- sos. Berceni x Popești Vest
- sos. Berceni x str. Eclipsei f.n.
- sos. Oltenitei f.n.
- sos. Berceni x str. Oituz f.n.
- str. Cheile Turzii x str. Sf. Agnes f.n.
- str. Oituz x str. Dumbrăvești
- str. Oituz nr. 1
- sos. 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).

#### **Instalații de aducțiune a apei**

Rețeaua de aducțiune a apei este realizată din conducte de PEHD, cu  $D_n = 100-315 \text{ mm}$  și  $L = 4.350 \text{ m}$ .

#### **Gospodăria de apă**

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 suprateran;
- o stație de clorinare automată;
- stație de pompare;
- forajele F1, F11, F12 și F13;
- 3 hidranți și un pichet PSI;
- corp administrativ;
- clădire arhivă;
- clădire laborator;
- clădire stație clorinare.

#### **Apa pentru stingerea incendiilor**

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 suprateran, cu  $D_n = 100 \text{ mm}$ .

#### **Instalații de distribuție a apei**

Rețeaua de distribuție a apei este realizată din conducte din OL, Fonta și PEHD, cu  $D_n = 20 - 300 \text{ mm}$  și  $L = 51,58 \text{ km}$ , fiind compusă din 4 ramuri principale:

- Ramura 1 - străzile: Paraul Rece, Timocului, Crinului, Unirii, Drumul Fermei, Fermei, Sf. Petru și Pavel, Sf. Nicolae, Sf. Andrei, Sf. Ioan, Sf. Gheorghe
- Ramura 2 - străzile: Nucului, Sos. Oltenitei, Viilor, Ghe. Costăforu, Ion Scorțaru, Dr. Trancioveanu Iosif
- Ramura 3 - străzile: Miraslau, Scolii, Sos. Oltenitei, Cazanesti, Veseliei, Bateriei, Campului, Tractoristilor
- 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.

#### **f.2.) Sistem de canalizare:**

Rețeaua de canalizare din orașul Popești-Leordeni este realizată în sistem unitar și este executată din tuburi de beton și PVC cu 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. Agnes intersecție cu str. Maica Tereza;
- SPAU 3 pe str. Solstițiului intersecție cu str. Miraslău;
- 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 camine de vizitare și cca. 3100 cămine de racord (amplasate la limita proprietății beneficiarilor).

Instalații de epurare – nu există.

#### **Evacuarea apelor uzate menajere**

Apele uzate, precum 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.

Pe teritoriul orașului Popești-Leordeni se găsesc următoarele colectoare:

- o VISCOFIL Dn 100 cm;
- o DANUBIANA Dn 60 cm;
- o Colector A3;
- o Colector casetat existent Mun. București.

#### **Sistemul de canalizare ape pluviale**

În prezent sunt în curs de realizare lucrări de evacuare a apelor pluviale.

La intersecția străzii Drumul Fermei – strada Popești Vest se realizează o stație de pompare cu un volum de cca. 70 mp ce va pompa apa colectată de pe cele două strazi în colectorul de refulare IMGB din Șoseaua Berceni. A doua stație de pompare similară va fi amplasată în zona intersecției străzii Solstițiului – strada Drumul Fermei. Apa preluată va fi refulată în stația de pompare din zonă, a canalizării unitare existente.

#### **g) Rețeaua de transport**

Principale artere de circulație din zonă sunt :

- Drumul Național 4 București - Oltenița, aflat în responsabilitatea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale;

- Șoseaua Berceni - aflată în administrarea Mun. București;
- Splaiul Unirii - aflat în administrarea Mun. București;
- Șoseaua de centura a Mun. București (DN CB) - aflată în responsabilitatea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale;
- Linia de cale ferată CF 301D Pantelimon - Jilava strabate unitatea administrativ teritorială a orașului Popești-Leordeni între km 39+500 – km 47+310. Terenul ce aparține CNCF"CFR"S.A. – Sucursala Regională CF București în cadrul UAT Popești-Leordeni are o suprafață totală de 200721,00 mp, din care proprietatea privată reprezintă 7268,00 mp și proprietatea publică 193453,00 mp;
- Stație de metrou IMGB.

Pe teritoriul orașului Popești-Leordeni mai sunt amplasate 2 linii de cale ferată care nu aparțin Sectorului 3 al Mun. București și anume:

- Linia ferată industrială (LFI) ce aparține DANUBIANA (nu aparține CNCF"CFR"S.A. Sucursala Regională București), care din dreptul km 41+530 merge paralel cu linia CF 301D Pantelimon-Jilava până în stația Popești-Leordeni, km 42+700, unde se oprește;
- Linia de metrou ce aparține METROREX (nu aparține CNCF"CFR"S.A. Sucursala Regională București), care pornește din stația Popești-Leordeni km 42+700 merge paralel cu linia CF 301D Pantelimon Jilava până la km 45+700 unde se departează de aceasta și merge paralel cu Șoseaua Berceni.

#### **h) Gestionarea deșeurilor**

Serviciul de salubritate în cadrul UAT Popești-Leordeni este asigurat de S.C. BLUE PLANET SERVICES S.R.L.

În prezent, pe teritoriul UAT se găsesc următoarele obiective de colectare / tratare a deșeurilor municipale:

- 20 de platforme de gunoi
- depozitul de deșuri Glina (operator S.C. ECOREC S.A.)
- stația de sortare deșuri din cadrul depozitului de deșuri Glina (operator S.C. ECOREC S.A.).

Orașul Popești-Leordeni este membru al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Gestionarea Integrată a Deșeurilor Ilfov (ADIGIDI), conform HCL nr. 34/09.03.2020, și face parte din sistemul de management integrat la nivel de județ implementat în cadrul proiectului "Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Ilfov", finanțat prin Programul Operațional Sectorial Mediu, Axa prioritară 2, "Dezvoltarea sistemelor de management integrat al deșeurilor și reabilitarea siturilor contaminate istoric".

Orașul face parte din zona 2 - zona de Sud și Est a ariei proiectului.

#### **i) Acte emise de S.G.A. Ilfov-București:**

- Autorizația de gospodărire a apelor nr. 356/IF din 22.07.2019, emisă de A.N. "APELE ROMÂNE" – A.B.A.A.V. – S.G.A. Ilfov-București, privind: "Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate în orașul Popești-Leordeni", jud. Ilfov;
- Consultanța tehnică nr. 317/DP din 27.01.2020, emisă de A.N. "APELE ROMÂNE" – A.B.A.A.V. – S.G.A. Ilfov-București;
- Consultanța tehnică nr. 9992 din 24.08.2020, emisă de A.N. "APELE ROMÂNE" – A.B.A.A.V. – S.G.A. Ilfov-București.

#### **La documentația tehnică au fost anexate următoarele:**

- Studiu hidrogeologic de inundabilitate în bazinul râului Călnău necesar pentru "P.U.G. oraș Popești – Leordeni, jud. Ilfov", întocmit de MEGAN 2002 S.R.L. și Debitele maxime cu probabilitățile de depășire de 1% și 0,5% pe râul Călnău, b.h. Argeș, Cf. 974/2020 – I.N.H.G.A.;
- Proces-Verbal de Recepție suport topografic Nr. 1822/2021 pentru Planul Urbanistic General UAT Popești-Leordeni;
- Consultanța nr. 91909593/23.09.2019, emisă de APA NOVA BUCUREȘTI S.A.;
- Aviz Condiționat nr. 21002118/26.02.2021, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.;



- Aviz nr. 92106858/18.08.2021, emis de APA NOVA BUCUREȘTI S.A.

Ca urmare a cererii PRIMĂRIEI ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI, înregistrată la S.G.A. Ilfov – București cu nr. 15861 din 17.12.2020, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru: "Actualizare PLAN URBANISTIC GENERAL oraș Popești - Leordeni", jud. Ilfov, precum și a completărilor ulterioare,

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019 privind procedura și competențele de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

### AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: "Actualizare PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ POPEȘTI - LEORDENI",  
jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

#### 4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Prin actualizarea PUG se propune extinderea suprafeței de teren intravilan cu 1.972,1359 ha.

a) Bilanțul teritorial al suprafețelor propus

Zone functionale	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan
UTR L1 Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim de P+2	701,72	21,72%
UTR L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime maxim de P+3	14,21	0,44%
UTR L3 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+5 niveluri, dezvoltate preponderent în ansambluri rezidențiale	235,65	7,29%
UTR L4 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+10 niveluri dezvoltate preponderent în ansambluri rezidențiale	42,27	1,31%
UTR IS1 Subzona serviciilor publice	62,30	1,93%
UTR IS2 Subzona polilor urbani principali	199,83	6,18%
UTR IS3 Subzona instituții și servicii (servicii, locuire colectiva mica și individuala) cu clădiri având regim de înălțime maxim de P+2	336,81	10,42%
UTR IS4 Subzona instituții și servicii cu clădiri având regim de înălțime maxim P+4	352,16	10,90%
UTR ID1 Subzona activităților productive și de servicii	741,41	22,94%
UTR A5 Subzona unităților agrozootehnice	26,79	0,83%
UTR G1 Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală	3,72	0,12%
UTR G2 Subzona cimitirelor	17,81	0,55%
UTR S Subzona cu destinație specială	17,58	0,54%
UTR V2 Subzona spațiilor verzi de agrement de sport	30,63	0,95%
UTR V3 Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă	40,98	1,27%
UTR V4 Subzona spațiilor/ culoarelor verzi de protecție a infrastructurii tehnice	50,40	1,56%
APE	10,54	0,33%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	346,54	10,72%

TOTAL INTRAVILAN	3.231,35	100,00%
Suprafața teren propus a fi introdus în intravilan	1.972,1359 ha	

b) Bilanț teritorial – spații verzi propuse

ZONE FUNCȚIONALE	Suprafața (ha)	Procent 30% spații verzi din suprafața	Suprafața spații verzi (ha)	Procent % din total intravilan
UTR L1 Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim de P+2	701,72	30,00%	210,516	6,51%
UTR L2 Subzona locuințelor individuale si colective mici cu regim de înălțime maxim de P+3	14,21	30,00%	4,263	0,13%
UTR L3 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+5 niveluri, dezvoltate preponderent în ansambluri rezidențiale	235,65	30,00%	70,695	2,19%
UTR L4 Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime de P+10 niveluri dezvoltate preponderent în ansambluri rezidențiale	42,27	30,00%	12,681	0,39%
UTR IS1 Subzona serviciilor publice	62,30	30,00%	18,69	0,58%
UTR IS2 Subzona polilor urbani principali	199,83	30,00%	59,949	1,86%
UTR IS3 Subzona instituții și servicii (servicii, locuire colectivă mică și individuală) cu clădiri având regim de înălțime maxim de P+2	336,81	30,00%	101,043	3,13%
UTR IS4 Subzona instituții și servicii cu clădiri având regim de înălțime maxim P+4	352,16	30,00%	105,648	3,27%
Zona generatoare de spațiu verde - 51% spațiu verde din suprafața terenului (POT max. 30%)	158,59	51,00%	80,8809	2,50%
UTR V2 Subzona spațiilor verzi de agrement si sport	15,57	-	15,57	0,48%
UTR V3 Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă	33,65	-	37,06	1,15%
UTR V4 Subzona spațiilor/ culoarelor verzi de protecție a infrastructurii tehnice	50,40	-	67,58	2,09%
APE	10,54	-	10,52	0,33%
Total spații verzi			795,0959	24,61%
Total intravilan			3.231,35	100,00%



c) Bilanțul teritorial U.A.T. Oraș Popești - Lerodeni - situația propusă

Teritoriu administrativ al unitatii de baza	Agricol			Neagricol						total
	arabil	pasuni	paduri	ape	drumuri	curti constructii	cimitire	spatii verzi	terenuri neprod.	
Extravilan	1761,39	-	-	3,28	98,35	-	-	-	97,5	1960,17
Intravilan	908,07	-	-	10,52	262,05	1264,19	17,81	768,71	-	3231,35
Total (ha)	2669,11	-	-	13,80	360,40	1264,19	17,81	768,71	97,5	5191,52
% din total	51,41	-	-	0,27	6,94	24,35	0,34	14,81	1,88	100,00

Bilanțul teritorial – situația propusă:

- suprafața teritoriu administrativ: 5.191,52 ha
- suprafața teren intravilan: 1.259,2202 ha
- suprafața teren propus pentru extindere intravilan: 1.972,1359 ha
- suprafața totală teren intravilan propus: 3.231,3561 ha
- suprafața teren ramas in extravilan: 1.960,1639 ha.

Zonele și subzonele funcționale propuse pe teritoriul UAT Popești-Leordeni sunt următoarele:

IS – zona instituțiilor și a serviciilor

- IS1 – Subzona serviciilor publice
- IS2 – Subzona polilor urbani
- IS3 – Subzona instituții și servicii (servicii, locuire individuală și colectivă mică) cu clădiri având regim de înălțime maxim P+2E
- IS4 – Subzona instituții și servicii (servicii si colectiva mica) cu clădiri având regim de înălțime maxim P+4E

L – zona de locuit

- L1 – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P + 2 nivele
- L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P + 3 nivele
- L3 – Subzona locuințelor colective cu P+5 niveluri, dezvoltate preponderent în ansambluri rezidențiale
- L4 – Subzona locuințelor colective mari cu P+10 niveluri, dezvoltate preponderent în ansambluri 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 comună

- G1 – Subzona construcții și amenajări pentru gospodărie comună
- G2 - Subzona cimitirelor

S – Zona cu destinație specială

- S1 – Subzona cu destinație specială

T – Zona transporturilor



*Handwritten signature*



- T1 – Subzona transporturilor rutiere
  - T2 - Subzona transporturilor feroviare
- Ex – Zone cuprinse în extravilan
- EX1 – Subzona spațiilor destinate serelor
  - EX2 – Subzona spații verzi propuse spre ecologizare
  - EX3 – Zone rezervate pentru activități agricole
  - EX4 - tDS – Zone terenuri cu destinație specială

**Nota :** prin actualizarea PUG-ului nu se propune extinderea intravilanului în zone cu risc de inundabilitate.

## 5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

### 5.1. Sistem centralizat de alimentare cu apă :

Prin PUG se propun următoarele lucrări:

- execuția unui număr de 9 gospodării de apă, dimensionate fiecare pentru aprox. 8.000 – 12.000 de locuitori;
- extinderi rețele de distribuție în zonele noi de intravilan, cu L= 324.899 m;
- 3 branșamente la rețeaua publică de alimentare cu apă a Mun. București.

### 5.2. Sistem de canalizare ape uzate :

#### 5.2.1. Canalizare ape uzate menajere

Prin PUG se propun următoarele lucrări:

- execuția unor rețele de canalizare ce vor fi realizate din tuburi de PVC-KG cu Dn=200÷500 mm și L= 289.146 m;
- colectoare cu Dn= 200÷400 mm de maxim 1.200 m lungime, către stațiile de pompare;
- execuția unui nr. de 16 de stații de pompare ape uzate de tip cheson, fiecare echipată cu 2+1 electropompe submersibile;
- 10 racorduri la rețeaua de canalizare a Mun. București.

#### 5.2.1. Canalizare ape pluviale

Prin PUG se propun următoarele lucrări:

- rețea de canalizare ape pluviale cu L= 313.113 m;
- 22 de separatoare de hidrocarburi, ce vor fi amplasate pe domeniul public;
- 22 de bazine de retenție, ce vor fi amplasate pe domeniul public;
- 22 de stații de pompare;
- apele pluviale epurate vor fi evacuate prin pompare în râul Dâmbovița prin intermediul a 3 guri de descărcare, respectiv în Valea Câlnău prin 5 puncte de evacuare;

De asemenea, prin PUG se preia propunerea din master plan-ul de amenajare a soselei de centura care prevede amenajarea a 7 bazine de retenție ape pluviale preluate de pe soseaua de centura (de pe tronsonul aferent UAT Popești-Leordeni).

### 5.3. Lucrări de regularizare albiei cursuri de apă și aparari de mal

Nu se propun astfel de lucrări.

A.N. "Apele Romane—A.B.A. Arges-Vedea nu are în derulare obiective de investiții pe teritoriul orașului Popești-Leordeni.

### 5.4. Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii

Obiective PUG oraș Popești-Leordeni privind organizarea circulației:

- se vor amenaja și sistematiza corespunzător traficul și toate intersecțiile străzilor din oraș cu drumul național DN4;
- 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;



- se vor amenaja parcaje publice în zonele generatoare de trafic (autoritate locala, zone de servicii si comerț etc.);
- se interzice parcare pe domeniul public în zonele neamenajate; gararea autovehiculelor se va realiza strict în incinta proprietăților.

În Reglementările P.U.G. au fost cuprinse:

- documentația Reactualizarea Studiului de Fezabilitate întocmit de IPTANA în 2007 privind Autostrada de Centură a Capitalei (contract nr. 2467/3819/2);
- documentația Lărgire la 4 benzi Centura București Sud între A2 (Km 23+600) – A1 (Km 55+520) – SECTOR1 (Km 23+600 – Km 33+000), Proiectant SC PRO CONS XXI SRL (proiect nr. 14/20.01.2009).

Pentru evitarea străpungerilor dese a Șoselei de Centură a Mun. București, în dreptul întâlnirii drumurilor locale cu DN 4 și cu Șoseaua de Centură vor fi realizate drumuri colectoare care vor prelua circulația locală. Pe tronsonul Șoselei de Centură vor fi prevăzute spații pentru servicii.

### 5.5. Depozite de deșeuri

Având în vedere ca Depozitul de deșeuri Glina se propune spre închidere și va intra într-un amplu proces de ecologizare (suprafața terenului pe care acesta își desfășura activitatea devenind în timp spațiu verde amenajat), în vederea colectării deșeurilor menajere din localitate, se propune utilizarea celor 20 de platforme de gunoi existente și realizarea a încă 120 de platforme de gunoi ecologice, cu compactare mecanică, amenajate și dimensionate conform standardelor europene în vigoare.

De pe aceste platforme deșeurile vor fi preluate de către operatorul local.

Conform Master Plan pentru Sistemul de Management Integrat al Deșeurilor în Județul Ilfov (versiunea aprilie 2020), în lista de investiții prioritare, pe teritoriul UAT Popești-Leordeni, sunt prevăzute următoarele lucrări:

- instalație de tratare mecano-biologică cu digestie anaerobă – treaptă biologică cu capacitatea de 70.000 tone/an și treaptă mecanică cu capacitatea de 20 tone/an;
- instalație de tratare mecano-biologică cu digestie anaerobă, cu capacitatea de 70.000 tone/an;
- stație compostare deșeuri verzi, cu capacitatea de 3.000 tone/an;
- stație de sortare deșeuri, cu capacitatea de 45.000 tone/an.

Prin PUG se preia realizarea obiectivului „stația de sortare deșeuri” pentru care în momentul de față există o documentație PUZ în desfășurare (este stabilit amplasamentul pe care se va realiza) și are aprobată finanțarea prin fonduri europene. Pentru toate celelalte obiective încă nu s-au stabilit terenurile și încă nu s-au obținut fondurile de finanțare. Dacă acestea se vor concretiza, vor avea la bază documentații de urbanism tip PUZ pentru aprobarea construirii, funcționării și amplasării acestora.

## 6. AVIZUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SE EMITE CU URMĂTOARELE CONDIȚII

6.1. 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".

6.2. 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.).

6.3. 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.

6.4. Autoritatea publică locală este responsabilă pentru respectarea legislației în ceea ce privește utilizarea terenurilor în zonele inundabile, în conformitate cu prevederile Strategiei Naționale de Management al Riscului la inundații pe termen mediu și lung, aprobată prin HG





846/2010, anexa nr. 1 (Capitolul Consiliile locale lit. a). Măsurile și acțiuni preventive, pct. 10 și 11).

6.5. 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.

6.6. Nu se va extinde intravilanul în zonele cu risc de inundații.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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 MAP nr. 828/2019.

6.11. 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.

6.12. Indicatorii de calitate ai apelor uzate, evacuate în canalizarea publică, se vor încadra în limitele impuse prin H.G.R. nr.188/2002, Anexa 2-NTPA 002/2002, modificată și completată cu H.G. 352/2005.

6.13. 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.

6.14. Se interzice evacuarea de ape pluviale neepurate în cursurile de apă.

6.15. În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 3, alin. (1<sup>^</sup>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, sectoare 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<sup>^</sup>1) „*Lacurile de acumulare permanente a căror execuție a fost finanțată din fonduri 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*”;

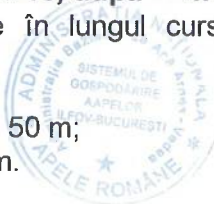
**Se vor institui zone de protecție cu restricții de construire, după cum urmează:**

- anexa nr.2, alin.a), lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă, este următoarea:

-5 m, atunci când lățimea cursului de apă este sub 10 m;

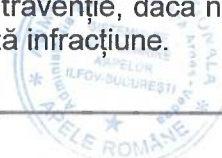
-15 m, atunci când lățimea cursului de apă este între 10 – 50 m;

-20 m atunci când lățimea cursului de apă depășește 51 m.





- anexa nr.2, alin.a), lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă regularizate, este următoarea:
    - 2 m, atunci când lăţimea cursului de apă este sub 10 m;
    - 3 m, atunci când lăţimea cursului de apă este între 10 – 50 m;
    - 5 m atunci când lăţimea cursului de apă depăşeşte 51 m.
  - anexa nr. 2, alin. b) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor naturale, indiferent de suprafaţă, este de 5 m, la care se adaugă zona de protecţie stabilită în conformitate cu art. 5;
  - anexa nr. 2 alin. c) „lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor de acumulare este cuprinsă între Nivelul Normal de Retenţie şi coronamentul barajului”;
  - anexa nr. 2, alin. d) „lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor este de 4m spre interiorul incintei”;
  - anexa nr. 2 alin. e) „lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de derivaţie hidrotehnică este de 3 m”;
  - anexa nr. 2, alin. f) „lăţimea zonei de protecţie 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 şi asupra zonelor de protecţie a acestora”.
  - anexa nr. 2, alin. g) „lăţimea zonei de protecţie la forajele hidrogeologice din reţeaua naţională de observaţii şi măsurători este de 1,5 m în jurul acestora”.
    - Pentru lucrările sistemului de alimentare cu apă, zonele de protecţie sunt stabilite conform H.G. nr. 930 din 2005.
    - Pentru sistemele de desecare administrate de A.N.I.F. se vor asigura zonele de protecţie stabilite prin Ordinul M.A.P.D.R. nr. 227/2006.
- art. 49, alin. (1) “Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora”;
- art. 49, alin. (2) “Se exceptează de la dispoziţiile alin. (1) noile obiective socioeconomice care au prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, precum şi lucrările de supratraversare şi subtraversare ale cursurilor de apă, dimensionate, cu respectarea prevederilor Strategiei naţionale de management al riscului la inundaţii pe termen mediu şi lung şi ale planurilor de management al riscului la inundaţii. Lucrările şi/sau măsurile de reducere a riscului la inundaţii pentru noile obiective socioeconomice se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.”
- art. 49, alin. (3) „avizul de amplasament menţionat la alin. (2), obţinut în baza metodologiei elaborate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, nu exclude obligaţia obţinerii avizului de gospodărire a apelor şi a celorlalte avize necesare, potrivit legii”.
- art. 49, alin. (3<sup>1</sup>) “obţinerea avizului de amplasament şi a avizului de gospodărire a apelor condiţionează eliberarea de către autorităţile administraţiei publice emitente a autorizaţiei de construire a lucrărilor prevăzute la art. 48 alin (1)” (lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele).
- Conform anexei nr. 1 Legea Apelor nr.107/1996, cu modificările şi completările ulterioare, definiţia zonei de protecţie este următoarea: “Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcţiilor şi instalaţiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicţii sau restricţii privind regimul construcţiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau construcţiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă”.
- art. 87, alin. (1) „executarea sau punerea în funcţiune de lucrări construite pe ape sau care au legătură cu apele, precum şi modificarea sau extinderea acestora, fără aviz/autorizaţie sau fără respectarea avizului ori a autorizaţiei de gospodărire a apelor”, alin. (2) „exploatarea sau întreţinerea lucrărilor construite pe ape sau care au legătura cu apele, fără respectarea prevederilor autorizaţiei de gospodărire a apelor” şi alin (18) „depozitarea în albie sau pe malurile cursurilor de apă, ale canalelor, lacurilor, bălţilor ..., pe baraje şi diguri sau în zonele de protecţie a acestora a materialelor de orice fel”, constituie contravenţie, dacă nu sunt săvârşite în astfel de condiţii încât, potrivit legii penale, să fie considerată infracţiune.



6.16. Pentru cursurile de apă și lucrările 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.

6.17. La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor își rezervă dreptul ca la fazele ulterioare de promovare a proiectelor să impună, după caz, măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană precum și pentru atingerea și menținerea "stării bune" a apelor de suprafață/subterane.

Prezentul act de reglementare nu exclude obligativitatea beneficiarului de a obține alte avize, acorduri, autorizații, etc. emise de alte instituții, în vederea aprobării PUG-ului cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

**S.G.A. Ilfov-București, prin prezentul aviz nu își asumă răspunderea** pentru amplasarea lucrărilor propuse și pentru regimul juridic al terenurilor ocupate de acestea.

Documentația tehnică vizată spre neschimbare de către autoritatea de gospodărire a apelor face parte integrantă din prezentul aviz.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi sancționată conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, avizul putând fi retras în conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art.26.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art. 32 alin. 1), avizul de gospodărire a apelor este aviz conform și trebuie respectat ca atare de către titularul de proiect, proiectant și constructor, la contractarea și execuția lucrărilor aferente proiectului.

Avizul este emis în 2 exemplare în original, a câte 19 pag., din care unul a rămas la emitent și unul s-a transmis beneficiarului împreună cu un exemplar din documentația tehnică, șampilată spre neschimbare.

**DIRECTOR**  
Alexandru POPESCU



Șef Serviciu Avize, Autorizații  
Marijana CAZAN

Întocmit  
Oana NENU

## **DOCUMENTATIE TEHNICA NECESARA PENTRU OBTINEREA** **AVIZULUI DE GOSPODARIRE A APELOR**

# **PLAN URBANISTIC GENERAL** **ORASUL POPESTI-LEORDENI, JUDET ILFOV**

**Beneficiar:**

**ORASUL POPESTI-LEORDENI, JUDET ILFOV**

**Elaborator:**

**S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.**

Str. Bogdan Gheorghe Tudor, nr. 7, bl. 21, sc. A, et. 2, ap. 13

Sector 3, Bucuresti

Tel: 0746.061.906, Fax: 031.432.22.97

**Administrator,**

**Cristian Petre**





**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR**

**COMISIA DE ATESTARE**

În conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996, cu modificările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și ale Ordinului ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1230/2020 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea activității de atestare a instituțiilor publice sau private specializate în elaborarea documentațiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor, emite prezentul

**CERTIFICAT DE ATESTARE Nr. 171**

pentru

Instituția publică/privată **VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.** înregistrată la **Oficiul Registrului Comerțului București**, cu nr. **J40/13931/2011**, având **C.U.I. 29372720**, cu sediul în **București**, sector 3, str. **Bogdan Gheorghe Tudor**, nr. 7, bloc 21, scara A, etaj 2, ap. 13, ce îndeplinește condițiile prevăzute în Regulamentul privind organizarea activității de atestare a instituțiilor publice sau private specializate în elaborarea documentațiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor, aprobat prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1230/2020 și are competența tehnică și profesională de a efectua lucrări în următoarele domenii:

- a) întocmirea studiilor hidrologice;
- b) întocmirea studiilor hidrogeologice;
- d) elaborarea documentațiilor pentru obținerea avizului/autorizației de gospodărire a apelor.

Prezentul certificat a fost emis la data de **01 aprilie 2021**, având valabilitatea de **3 (trei)** ani până la data de **01 aprilie 2024**.

**PREȘEDINTELE COMISIEI DE ATESTARE**  
**SECRETAR DE STAT**

**VASILE PANAITE**



Certificatul a fost emis în două exemplare, egal valabile.

Exemplarul nr. 1 din 2

## CUPRINS

<b>I. Elemente specifice (prevederi comune) pentru toate categoriile de lucrari care se executa pe ape sau care au legatura cu apele</b>	<b>2</b>
<b>I.1. date generale si localizarea obiectivului:</b>	<b>2</b>
I.1.1. date generale	2
I.1.2. localizarea obiectivului	5
I.1.3. titularul si beneficiarul investitiei, proiectantul general si proiectantii de specialitate	6
<b>I.2. caracterizarea zonei de amplasare</b>	<b>6</b>
I.2.1. date hidrologice de baza	13
I.2.2. date hidrogeologice si hidrochimice	14
I.2.3. analiza, din punctul de vedere al gospodarii apelor, a influentei lucrarilor proiectate asupra regimului apelor de suprafata sau subterane si a obiectivelor existente si programate a se executa	17
<b>I.3. scopul investitiei si elementele de coordonare</b>	<b>17</b>
I.3.1. elemente privind profilul si capacitatile investitiei	18
I.3.2. necesitatea investitiei si impactul ei major asupra mediului si comunitatii din zona	25
I.3.3. precizari referitoare la alte documente si avize emise anterior	25
I.3.4. incadrarea in schema directoare de amenajare si management a bazinului hidrografic	25
I.3.5. incadrarea lucrarilor in clasa si categoria de importanta conform standardelor in vigoare si impreuna cu fundamentarea tehnico-economica a incadrarii respective	26
I.3.6. influenta lucrarilor proiectate asupra obiectivelor existente in zona, cu indicarea masurilor sau lucrarilor prevazute pentru evitarea unor pagube ori afectarea acestor obiective, inclusiv refacerea folosintelor sau a lucrarilor care au avut de suferit	26
<b>I.4. structura edilitara</b>	<b>27</b>
I.4.1. Sistemul de alimentarea cu apa	27
I.4.2. Sistemul de canalizare ape uzate	33
I.4.3. Sistemul de canalizare ape pluviale	36
I.4.4. Oportunitatea dezvoltarii sistemelor de alimentare cu apa si canalizare	37
I.4.5. Monitorizarea apelor uzate	38
I.4.6. Sistemul de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii	38
I.4.7. Sistemul de alimentare cu energie termica si gaze naturale	39
I.4.8. Sistemul de circulatii	39
I.4.9. Gestionarea deseurilor	40
<b>I.5. probleme de mediu</b>	<b>41</b>
<b>I.6. consideratii privind alegerea celor mai bune tehnici disponibile</b>	<b>42</b>
<b>II. Elemente specifice pentru alimentariile cu apa potabila si industrială, evacuări și epurări de ape uzate și meteorice pentru folosințe</b>	<b>43</b>
II.1. lucrari hidroedilitare	43
II.2. elemente caracteristice ale lucrarilor in albie cum sunt: prize, guri de evacuare, regularizari, consolidari; debitele instalate si cele de dimensionare a prizelor de apa si a gurilor de evacuare in receptori	44
II.3. aparatura si instalatii atestate in tara/Uniunea Europeana, cu certificat de metrologie in termen de valabilitate, cu ajutorul carora sa se masoare debitele de apa si sa se determine parametrii calitativi ai apelor	47
<b>III. Elemente specifice in cazul planului de urbanism general (PUG)</b>	<b>47</b>
<b>IV. Impactul corelat cu cerintele europene continute in Ghidurile sectoriale recomandate pentru evaluarea impactului asupra mediului</b>	<b>48</b>
<b>V. Planurile de amenajarea a teritoriului national si a altor planuri/strategii cu privire la orasul Popesti-Leordeni</b>	<b>48</b>

## **I. Elemente specifice (prevederi comune) pentru toate categoriile de lucrari care se executa pe ape sau care au legatura cu apele**

*Prezenta documentatie a fost intocmita conform prevederilor Ordinului nr. 828 / 2019 privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragere a avizului de gospodarire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa, a Normativului de continut al documentatiei tehnice supuse avizarii, precum si a Continutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa.*

### **I.1. Date generale si localizarea obiectivului**

Localitatea Popesti – Leordeni este situata in zona periurbana a municipiului Bucuresti pe latura sud – estica a acestuia, pe soseaua Bucuresti – Oltenita (DN4), pe "linia de centura" a Capitalei.

In componenta sa administrativa, orasul Popesti-Leordeni cuprinde doar localitatea cu acelasi nume.

Conform datelor furnizate de OCPI Ilfov, orasul Popesti-Leordeni are suprafata teritoriului administrativ de 5.191,52 ha, din care suprafata intravilan existent 1.264,1914 ha (din care intravilan conform P.U.G. aprobat cu HCL 08 / 21.02.2002 – 970 ha + P.U.Z.-uri aprobate ulterior – 294,1914 ha.

Teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni este delimitat astfel:

- la nord: sectorul 3 al mun. Bucuresti
- la nord-vest: sectorul 4 al mun. Bucuresti
- la est – nord-est: comuna Glina, jud. Ilfov
- la est – sud-est: comuna Frumusani, jud. Calarasi
- la sud – sud-vest: comuna Vidra, jud. Giurgiu
- la vest – sud-vest: comuna Berceni, jud. Ilfov
- la vest: comuna Jilava, jud. Ilfov.

#### **I.1.1. Date generale**

Planul Urbanistic General (P.U.G.) are atat caracter strategic, cat si caracter de reglementare si reprezinta principalul instrument de planificare operationala, constituind baza legala pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritoriala are obligatia sa isi intocmeasca si sa isi aprobe Planul Urbanistic General (P.U.G.), care se actualizeaza periodic la cel mult 10 ani.

Planul Urbanistic General se elaboreaza in scopul:

- stabilirii directiilor, prioritatilor si reglementarilor de amenajare a teritoriului si dezvoltarea urbanistica a localitatii
- utilizarii rationale si echilibrate a terenurilor necesare functiunilor urbanistice
- identificarii si precizarii a zonelor de riscuri naturale
- evidentierii fondului construit valoros si a modului de valorificare a acestuia in folosul localitatii
- cresterii calitatii vietii, cu precadere in domeniile locuirii si serviciilor
- fundamentarii realizarii unor investitii de utilitate publica
- asigurarii suportului reglementar pentru avizarea si autorizarea construirii
- corelarii intereselor individuale cu cele colective in ocuparea spatiului.



---

Obiective generale urmarite in cadrul Planului Urbanistic General

- optimizarea relatiilor localitatii cu teritoriul lor administrativ si judetean
- valorificarea potentialului natural, economic si uman
- organizarea si dezvoltarea cailor de comunicatii
- stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan
- stabilirea si delimitarea zonelor construibile
- stabilirea si delimitarea zonelor functionale
- stabilirea si delimitarea zonelor cu interdictie temporara sau permanenta de construire
- stabilirea si delimitarea zonelor protejate si de protectie a acestora
- modernizarea si extinderea echipamentelor si dotarilor edilitare
- evidentierea detinatorilor terenurilor din intravilanul localitatii
- stabilirea obiectivelor de utilitate publica
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor si conditiile de conformare si realizare a constructiilor.

P.U.G.-ul cuprinde *obiective pe termen scurt*, la nivelul intregii unitati administrativ-teritoriale de baza, cu privire la:

- stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan in relatie cu teritoriul administrativ al localitatii;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- zonificarea functionala corelata cu organizarea retelei de circulatie;
- delimitarea zonelor afectate de servituti publice;
- modernizarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice reperate;
- zonele care au instituit un regim special de protectie prevazut in legislatia in vigoare;
- formele de proprietate si circulatia juridica a terenurilor;
- precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite, amenajate si plantate;
- identificarea zonelor de risc natural delimitate si declarate astfel, conform legii, precum si propunerea de masuri specifice privind prevenirea si atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor in aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozitari de deseuri perpetuate in timp.

Planul urbanistic general cuprinde *obiective pe termen mediu si lung* cu privire la:

- evolutia in perspectiva a localitatii;
- directiile de dezvoltare functionala in teritoriu;
- traseele coridoarelor de circulatie si de echipare tehnico-edilitara prevazute in planurile de amenajare a teritoriului national, zonal si judetean.

Categoriile de probleme identificate la nivelul orasului pentru care se vor stabili obiectivele si actiunile de dezvoltare ale orasului pentru urmatoorii 10 ani:

- probleme principale rezultate din analiza situatiei existente, disfunctionalitati si prioritati de interventie atat in teritoriu, cat si in cadrul orasului
- zonificarea functionala a teritoriului din localitate si stabilirea regimului juridic al acestora printr-un sistem de reglementari si servituti adecvate
- volumul si structura potentialului uman, resurse de munca
- potentialul economic al localitatii
- organizarea circulatiilor si a infrastructurii de transport
- echiparea tehnico-edilitara
- reabilitarea, protectia si conservarea mediului
- reabilitarea, protectia si conservarea patrimoniului construit
- conditii si posibilitati de realizare a obiectivelor de utilitate publica.

Obiectivele specifice urmarite in cadrul Planului Urbanistic General:

▪ *Urbanism:*

- extinderea suprafetei de teren intravilan cu 1.972,135 ha
- lucrari de cadastru imobiliar intravilan, extravilan si actualizare PUG
- respectarea regulilor de folosire durabila a terenurilor din cadrul UAT conform planului de urbanism general, ca instrument de planificare spatiala.

▪ *Crearea si modernizarea infrastructurii fizice de baza:*

- infiintarea de drumuri noi, extinderea si imbunatatirea retelei de strazi;
- extinderea retelei de iluminat stradal.

▪ *Recuperarea terenurilor degradate:*

- pentru preintampinarea avansarii degradarilor din zona vailor spre cursul de apa, sunt necesare masuri de consolidare, prin lucrari specifice de regularizare a cursurilor cu caracter torential, consolidari si aparari de maluri, taluzuri etc. Pentru astfel de lucrari se vor intocmi studii de specialitate ce se vor aviza de catre autoritatile competente.

▪ *Organizarea sistemelor de spatii verzi si agrement*

Este interzisa schimbarea destinatiei si reducerea suprafetei de spatiu verde din intravilanul localitatii indiferent de regimul juridic al acesteia. In masura modernizarii retelei de strazi se vor realiza si spatiile verzi aferente prevazute in prospecte diferite in functie de categoria drumurilor, conform normelor in vigoare.

Se propune prin P.U.G. punerea in valoare si protejarea obiectivelor peisagistice cu valoare.

▪ *Delimitarea zonelor protejate*

In conformitate cu normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu Ordinul nr. 536/1997, zonele protejate, specifice orasului, sunt zonele de locuit pentru care prin P.U.G. se vor prevedea fata de alte functiuni cu risc sanitar sau disconfort, urmatoarele distante:

- 50 metri in jurul cimitirelor;

- 30 metri fata de dispensar veterinar;
- 300 metri fata de statii de epurare ape uzate.

Obiectivele si activitatile economice se vor putea amplasa fata de zonele de locuit la distante stabilite prin studii de specialitate – si studiul de impact.

▪ *Crearea si dezvoltarea serviciilor publice de baza*

- renovarea cladirilor publice (ex. primarie) si amenajari de parcuri, piete, spatii pentru organizarea de targuri etc.)
- investitii in sisteme de productie si furnizare de energie din surse regenerabile ca parte componenta a unui proiect integrat
- achizitionarea de utilaje si echipamente pentru serviciile publice (de deszapezire, intretinere spatii verzi etc.).

In concordanta cu politica de dezvoltare locala a administratiei locale este necesara rezolvarea in cadrul Planului Urbanistic a urmatoarelor categorii de probleme:

- analiza situatiei existente, evidentierea disfunctionalitatilor si determinarea prioritatilor de interventie in teritoriu si in cadrul localitatii
- zonificarea functionala a terenurilor si indicarea posibilitatilor de interventie prin reglementari corespunzatoare
- conditii si posibilitati de realizare a obiectivelor de utilitate publica
- stabilirea de noi zone de dezvoltare pentru toate categoriile functionale.

Studiul de fata precum si propunerile de solutionare a acestor categorii de probleme ofera instrumentele de lucru necesare atat elaborarii, aprobarii cat si urmaririi aplicarii prevederilor Planului Urbanistic General.

Planurile urbanistice generale sunt documentatii complexe care se intocmesc pentru intregul teritoriu intravilan al localitatilor, in corelare cu teritoriul administrativ al acestora si reglementeaza utilizarea terenurilor si conditiile de ocupare a acestora cu constructii, inclusiv infrastructuri, amenajari si plantatii, constituindu-se in suportul pentru realizarea programelor de dezvoltare a localitatilor.

Proiectul privind Planul Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni a fost initiat de Primarie si are ca obiect amenajarea teritoriului administrativ al orasului.

### ***1.1.2. Localizarea obiectivului***

- Bazin hidrografic: **Arges-Vedea**
- Cursul de apa: **raul Dambovita** (cod cadastral: X - 1.025.00)  
**raul Calnau** (cod cadastral: X - 1.025.19)  
**cursurile de apa necadastrate Floarea Popestiului si Ochiu Boului**
- Localitate: **orasul Popesti-Leordeni**
- Judetul: **Ilfov**



### ***I.1.3. Titularul si beneficiarul investitiei, proiectantul general si proiectantii de specialitate***

Denumirea beneficiarului:	<b>ORASUL POPESTI-LEORDENI prin PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI</b>
Sediu:	Popesti-Leordeni, Piata Sf. Maria, Nr. 1, Judetul Ilfov
CUI:	4505596
Telefon / fax:	037.440.88.18 / 037.440.88.22
Cod IBAN si banca:	
Reprezentant:	Primar – Iacob Petre
Forma de proprietate:	Autoritate Publica
Amplasament:	Teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni

Proiectant general:	<b>S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.</b>
Sediu:	B-dul Iuliu Maniu nr. 6Q, Etaj 9, sector 6, Bucuresti
CUI:	29319742
Nr. R.C.:	J40/13314/2011
Telefon:	0371.488.936; 0371.488.910
Fax:	0372.873.167

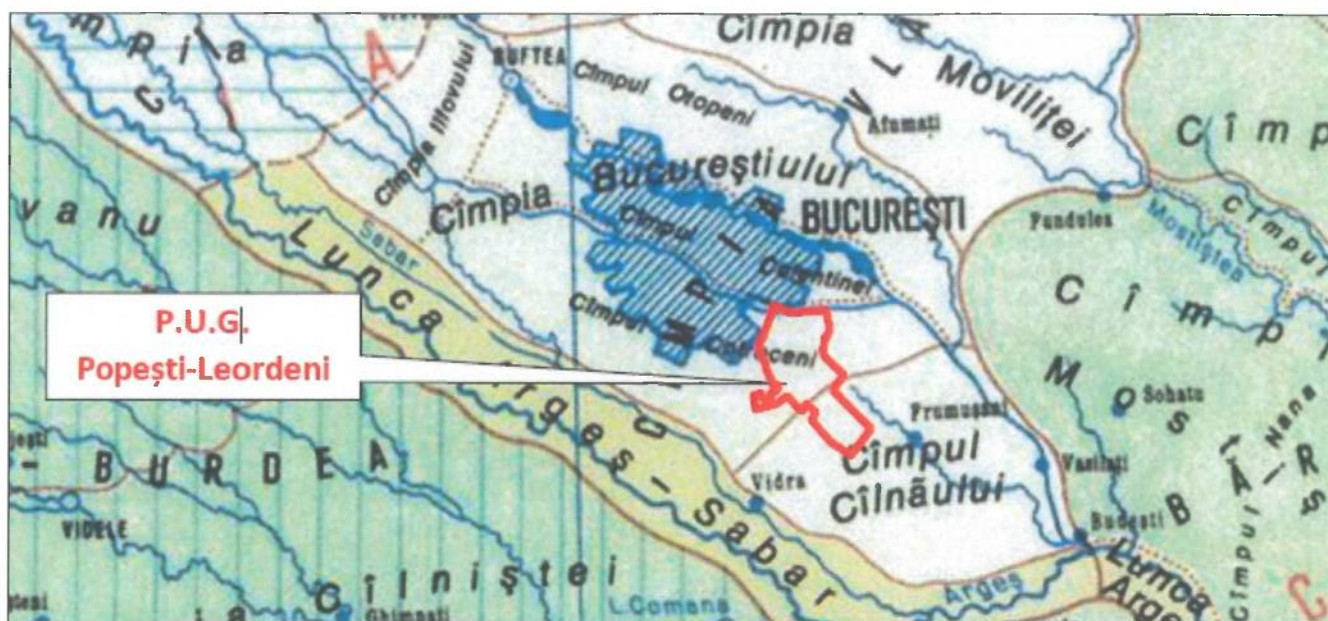
Elaborator documentatie:	<b>S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.</b>
Sediu:	Str. Bogdan Gheorghe Tudor, nr. 7, sector 3, Bucuresti
CUI:	29372720
Nr. R.C.:	J40/13931/2011
Telefon:	0746.061.906 / 0746.096.550
Fax:	031.432.22.97
Certificat de atestare:	nr. 140 din 30.05.2018 – domeniile b) si d), valabil pana la 30.05.2021

### **I.2. Caracterizarea zonei de amplasare**

#### **Relief**

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul studiat (zona P.U.G. oras Popesti-Leordeni) face parte din marea unitate Campia Romana, unitatea de al doilea rang Campul Vlasiei.

In cadrul acestei unitati morfologice (Campul Vlasiei), amplasamentul apartine atat partii de sud a subunitatii Campia Bucurestiului (reprezentata prin Campul Cotroceni – Berceni), cat si partii de nord a subunitatii Campul Calnaului.



Din punct de vedere *geomorfologic*, conform hartii geomorfologice a Romaniei, scara 1:1.000.000, amplasamentul este situat pe un relief de campie (III), de acumulare cuaternara (B), zona 40: campie fluvio-lacustra acoperita cu depozite loessoide, tabulara, nefragmentata.

In cadrul amplasamentului, terenul prezinta cote ce pornesc de la cca. 56-57 mdM, pentru zona de lunca a raului Dambovită si ajung pana la cca. 75-77 mdM, in zonele inalte de terasa si camp.

Extinderea spre zona de camp, la SE de Soseaua de Centura a Bucurestiului, prezinta cote cuprinse intre 69-70 mdM (langa Soseaua de Centura) si 62-63 mdM (langa satul Orasti, com. Frumusani, jud. Calarasi).

O incadrare geomorfologica a amplasamentului separa doua zone, dupa cum urmeaza:

- Zona de lunca a Dambovită (sau "lunca svantata", sau "terasa inferioara joasa", conform documentatiei pentru P.U.G. orasul Popești-Leordeni, Sectorul Agricol Ilfov, intocmita de Prodomus SA Bucuresti in anul 1996); Caracterul morfologic zonal este atat rezultatul efectului de eroziune si evolutie a raului Dambovită, cat si al activitatilor antropice care, in final, au condus la amenajarea hidrotehnica a cursului acestuia. In partea de N a amplasamentului, zona de lunca dezvoltata pe malul drept al raului Dambovită, prezinta latimi (masurate de la canalul regularizat al raului) cuprinse intre aprox. 600 m (in dreptul Dealului Botu Malului) si aprox. 2000 m (in dreptul fostei Balti Ochiu Boului, actual groapa de gunoi de langa Glina). Cotele terenului variaza de la cca.56 mdM (in partea estica) la cca. 60 mdM (in partea vistica). In cea mai mare parte, zona de lunca a fost ocupata cu sere, ferme de legume, statii de pompare si magazine, iar dupa Revolutie au inceput sa fie construite hale de depozitare, precum si ansambluri rezidentiale (langa Dealul Botu Malului).
- Zona terasei inalte a Dambovită / zona campului (analizele granulometrice efectuate pe probe prelevate din depozitele loessoide ale zonelor de terasa, au pus in evidenta faptul ca acestea nu se diferentiaza litologic de cele ale zonelor de camp). Accesul pe terasa inalta se poate face destul de dificil, datorita diferentei de nivel de aproximativ 20 m, prin cateva puncte acolo unde panta terenului este mai domoala si anume: str. Unirii din dreptul serelor, doua drumuri inguste din zona lacului situat in partea de E a serelor, str. Sabarului din dreptul ansamblului rezidential Confort City, sau str. Breaza dinspre groapa de gunoi de langa Glina. Cota terenului in zona taluzului inalt este cuprinsa intre 75 – 77 mdM, aceasta scazand spre SE (spre zona de camp) pana la cca. 70 - 71 mdM in zona Soselei de Centura, respectiv 63 – 64 mdM la limita sudica a perimetrului studiat (vezi Anexa 1 cu incadrarea P.U.G. Popești-Leordeni pe Trapezele Topo sc. 1:25.000). In acest context, pe zona campului terenul prezinta o panta descrescatoare dinspre NV spre SE de aproximativ 1.10/00. Suprafata rezidentiala a orasului Popești-Leordeni se gaseste aproape in totalitate pe zona de terasa, in timp ce zona industrială se extinde pe str. Oltenitei (DN4) si pe Soseaua de Centura, spre zona de camp.

## Clima

Teritoriul orasului Popesti-Leordeni se situeaza in zona climatica temperat-continentala. Clima se caracterizeaza prin veri foarte calduroase, ierni friguroase, primaveri scurte si toamne lungi. Temperatura medie anuala a aerului este de 11°C, iar a solului de 13,5°C. Vara, temperatura medie inregistrata este de 22-25 °C, cu fenomene de seceta si uscaciune. Iarna se inregistreaza temperaturi medii de -2° C. Sunt prezente zapezi abundente si viscole.

Precipitatiile medii anuale sunt de 556-580 l/mp ceea ce reprezinta o medie sub cea nationala. Luna cea mai bogata in precipitatii este iunie (81,8 mm), urmata de lunile mai (72,9 mm) si iulie (58,6 mm). Cantitatile cele mai reduse de precipitatii se inregistreaza in lunile februarie (33,5 mm), martie (36,7 mm) si octombrie (38,1 mm). Desi precipitatiile sunt bogate cantitativ la inceputul verii, din luna iulie apare un deficit de umiditate in sol care se mentine relativ constant pana la inceputul lunii octombrie.

Radiatia globala anuala in zona este de 125.390 cal/cmp suprafata orizontala, maximum insolatiei fiind in luna iulie de 18.330 cal/cmp si minimum in luna decembrie de 3.040 cal/cmp. Fata de valorile medii, radiatia globala suporta mari variatii care sunt generate de particularitatile circulatiei generale a atmosferei.

Cazurile de ceata apar, in medie plurianuala, in 52,7 zile; cele mai numeroase zile cu ceata sunt in perioada rece a anului, decembrie – februarie (numarul mediu lunar de zile cu ceata este cuprins intre 12,4 in decembrie si 8,6 in februarie). In perioada calda a anului (mai – august) numarul mediu lunar al zilelor cu ceata este de 0,2 – 0,7 zile.

## Caracteristici geotehnice

Din punct de vedere geotehnic si al riscurilor naturale, disfunctionalitatile evidentiata pe teritoriul orasului Popesti-Leordeni (proponere extindere P.U.G.) care, implicit, necesita prioritati de interventie, sunt prezentate in continuare:

### ▪ *Conditii morfologice*

- Terenurile joase din zona de lunca, in care umiditatea pamanturilor creste semnificativ in perioadele cu precipitatii abundente cand timpul de baltire a apei pe suprafata terenului este amplificat si de ridicarea nivelului freatic (acviferul de suprafata).
- Terenurile in panta ce fac trecerea de la zona de lunca la zona de terasa inalta, terenuri improprii pentru constructii (zona de versant - pante abrupte cu diferenta de nivel de pana la aprox. 20 m, siroiri ale apelor de suprafata cu eroziuni superficiale), dar pe care se pot realiza drumuri de acces intre cele doua zone.
- Terenurile relativ plane, sau cu pante reduse, din zona de terasa si camp, nu pun probleme constructive strict din punct de vedere morfologic.

### ▪ *Conditii geologice*

- Disfunctionalitatile datorate conditiilor geologice tin de structura litologica specifica amplasamentului fiecarei constructii in parte, sau grup de constructii (pentru terenuri cu acelasi specific litologic), dupa cum urmeaza: amplasamente situate pe pamanturi sensibile la umezire (PSU) = pamanturi coezive loessoide si alte pamanturi preponderent prafoase, cu porozitate mare (macroporice), nesaturate care la contactul cu apa sufera modificari bruste si ireversibile ale structurii interne, reflectate prin tasari suplimentare cu caracter de prabusire (colaps) si scaderi ale valorilor parametrilor geotehnici.

### ▪ *Conditii hidrogeologice*

- Disfunctionalitatile datorate conditiilor hidrogeologice se datoreaza prezentei apei subterane in zona de influenta a saptaturilor pentru fundatiile constructiilor. In acest sens, cele mai vulnerabile zone sunt situate in partea de nord a orasului, in zona de lunca a raului Dambovita in care nivelul hidrostatic este situat la adancimi de 2 ... 5 m, local sub 2 m, acesta fiind un acvifer cu nivel fluctuant, tributar regimului de



precipitatii (cu posibilitatea ridicarii nivelului apei subterane, in perioadele cu precipitatii abundente, de pana la 1-2 m). Vulnerabilitati mai reduse, din punct de vedere al prezentei apei in zona de influenta a fundatiilor constructiilor, pot fi identificate, local, in zona de terasa si camp, ca urmare a acumularii temporare a apelor din precipitatii. Astfel, datorita structurii litologice favorizante, au loc acumulari locale de apa (strate acvifere captive), situate deasupra nivelului hidrostatic care in zona de terasa inalta sau zona de camp este situat la adancimi diferite (5 ... 10 m, 10 ... 15 m, sau 15 ... 20 m) in functie de morfologia zonei. Nu in ultimul rand, disfunctionalitati reduse ca timp de actiune, se pot datora si acumularii de apa pe suprafata terenului (baltiri in urma precipitatiilor), favorizate de prezenta pamanturilor coezive impermeabile sau cu permeabilitate foarte redusa (argile) la suprafata terenului.

▪ **Conditii geotehnice**

- Disfunctionalitatile asociate conditiilor geotehnice specifice zonei, tin de caracteristicile geotehnice ale pamanturilor pentru fiecare amplasament in parte, caracteristici geotehnice care pot impune masuri speciale de proiectare si constructive.
- Astfel, o disfunctionalitate majora este data de capacitatea pamanturilor sensibile la umezire (PSU) sa se taseze sub sarcina suplimentara sau sub propria sarcina (sarcina geologica) daca sunt aduse in stare de inundare (fie prin ridicarea nivelului hidrostatic, fie prin infiltratii de la suprafata). Astfel de disfunctionalitati pot fi intalnite in zona de terasa inalta din nordul amplasamentului P.U.G. Popesti-Leordeni, precum si in zona de camp din partea central-estica a amplasamentului.
- Chiar daca nu dispunem pana la aceasta data de informatii in acest sens, nu putem exclude ca local, sa fie intalnite si pamanturi cu umflari si contractii mari (PUCM), conform incadrarii din Normativul NP 126:2010 (2012) Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi cu umflari si contractii mari.
- Disfunctionalitati pot fi cauzate si de prezenta pamanturilor coezive si necoezive (nisipuri fine in special) saturate si a pamanturilor cu compresibilitate mare si foarte mare.
- Tot la categoria disfunctionalitati datorate conditiilor geotehnice, pot intra si prezenta umpluturilor antropice la suprafata terenului. Aceste umpluturi sunt diferite in functie de vechimea lor (mai vechi sau mai noi de 10-12 ani), modul de realizare (umpluturi compactate realizate pe baza documentatiilor de executie si controlate calitativ, sau umpluturi de provenienta cunoscuta realizate organizat sau avand o vechime de minimum 10-12 ani) si tipurile de pamanturi utilizate (pamanturi nisipoase si zguri cu exceptia nisipurilor prafoae, sau nisipuri prafoase, pamanturi coezive, zguri etc.) – conform Normativ NP 112-2014, Aneza D, Tabelul D.5. Umpluturile heterogene de provenienta si vechime necunoscute, trebuiesc indepartate din zona amplasamentului viitoarelor constructii.

Eliminarea / diminuarea disfunctionalitatilor mai sus mentionate, consta fie in adoptarea unor masuri preventive care sa duca la evitarea aparitiei lor, fie prin adoptarea de masuri de reducere a efectelor negative prin proiectare si/sau masuri constructive.

**Date seismice**

Disfunctionalitatile asociate conditiilor seismice specifice zonei, se pot datora cutremurelor intermediare (subcrustale) puternice care se produc in zona Vrancea, prin actiunea lor asupra constructiilor. Analiza conditiilor geologice si hidrogeologice din zona amplasamentului P.U.G. Popesti-Leordeni arata ca, local, pot exista conditii de amplificare semnificativa in timpul cutremurelor puternice care se produc in zona Vrancea.

Amplasamentul studiat, P.U.G. oras Popesti-Leordeni, jud. Ilfov, este incadrat *din punct de vedere seismic* in zona de macroseismicitate  $I = 8_1$  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

## Riscuri naturale

- Risc la alunecare

Amplasamentul este situat intr-o zona cu potential scazut de producere a alunecarilor de teren si probabilitate practic zero de alunecare, conform Anexa 6 din Legea 575/2001, unitatea administrativ teritoriala de care tine zona studiata nefiind afectata de alunecari de teren (conform Anexele 6a si 7 din Legea 575).

- Risc la inundatii

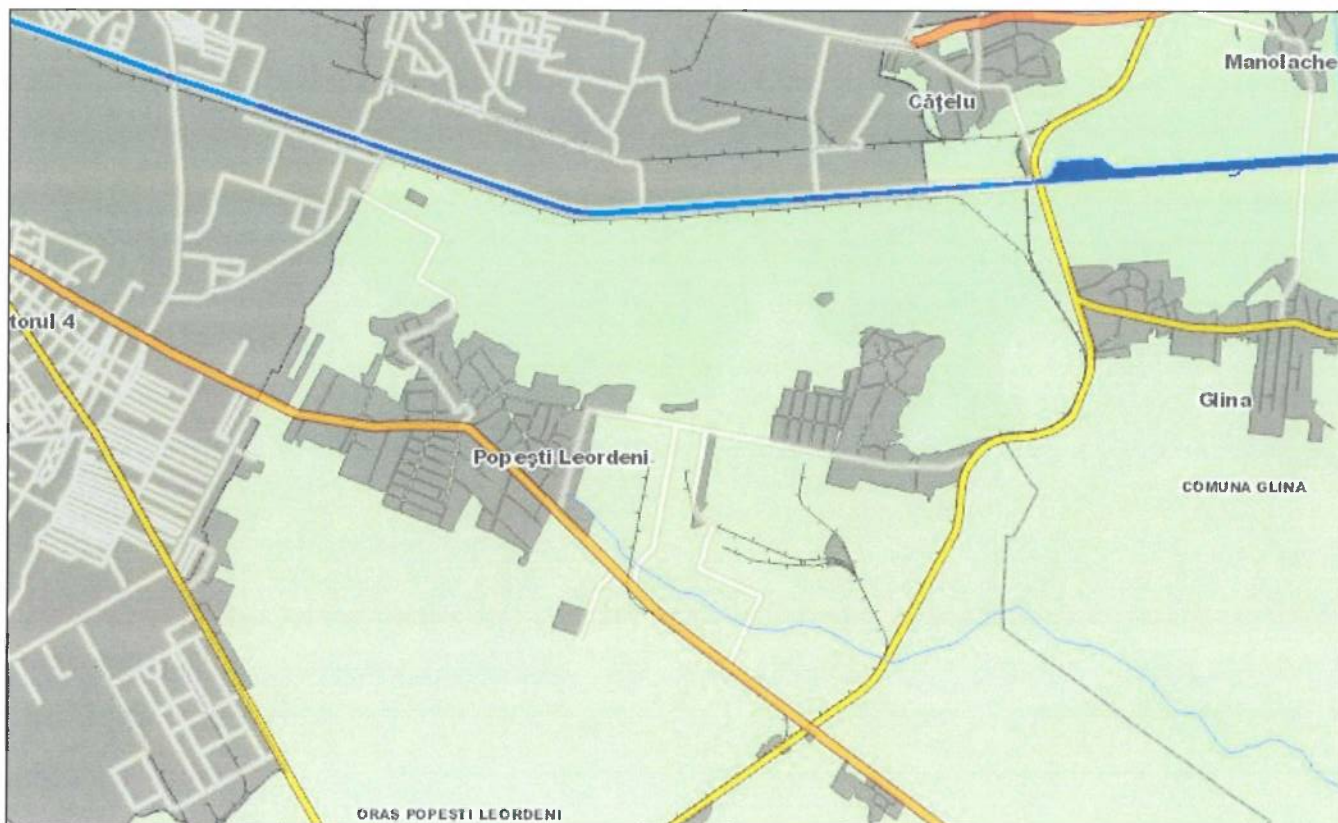
Amplasamentul este situat intr-o zona in care cantitatea maxima de precipitatii scazuta in 24 ore in perioada 1901 – 1997 era cuprinsa in domaniul 100 - 150 mm, conform Anexa 4 din Legea 575/2001; conform Anexa 4a din lege, unitatea administrativ teritoriala de care tine zona studiata nu este afectata de inundatii.

Teritoriul orasului Popesti-Leordeni nu este afectat de viiturile de pe raul Dambovita, in conformitate cu hartile de hazard elaborate la nivel national, conform Directivei 2007/60/CE in cadrul proiectului "Plan pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor" (P.P.P.D.E.I.), proiect derulat de Administratia Bazinala de Apa Arges-Vedea in perioada 2011-2015, cofinantat din Fondul de Coeziune al Uniunii Europene.

Teritoriul orasului Popesti-Leordeni este potential afectat de viiturile de pe raul Calnau, curs de apa pentru care nu au fost elaborate hartile de hazard in cadrul proiectului P.P.P.D.E.I.

In conformitate cu prevederile Strategiei Nationale de Management al Riscului la inundatii pe termen mediu si lung, aprobata prin H.G. nr. 846/2010, anexa 1, capitolul Consiliile locale (municipale, orasenesti si comunale) lit.

a) Masuri si actiuni preventive, pct. 10 si 11, autoritatile locale "sunt responsabile pentru respectarea legislatiei in ceea ce priveste utilizarea terenurilor in zonele inundabile" si respectiv "asigura implementarea prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului si iau decizii privind utilizarea terenurilor din zonele inundabile", in sensul ca pentru intravilanul existent in zonele inundabile, se va analiza introducerea interdictiei temporare de construire pana la realizarea studiilor detaliate de inundabilitate si a lucrarilor necesare de scoatere de sub inundabilitate.



### Concluziile studiului de inundabilitate

Pentru aprobarea si implementarea masurilor prevazute de PUG a fost intocmit (de catre S.C. MEGAN 2002 S.R.L. Bucuresti) un Studiu hidrologic de inundabilitate pentru cursul de apa Calnau, pentru stabilirea limitelor de inundabilitate corespunzatoare nivelurilor (cotelor) maxime aferente debitelor maxime cu probabilitate de depasire de 0,5% si 1%, pentru regimul actual (natural) de curgere.

Studiu hidrologic de inundabilitate a fost intocmit pe baza debitelor furnizate de INHGA si a profilelor topografice transversale prin albia raului Calnau.

Analiza a fost efectuata pentru sase sectiuni de calcul stabilite de-a lungul raului Calnau in cadrul Unitatii Administrativ Teritoriale Popesti – Leordeni.

Debitele corespunzatoare probabilitatilor de depasire sunt:

- 9,00 mc/s pentru probabilitatea de depasire de 0,5%
- 7,40 mc/s pentru probabilitatea de depasire de 1%.

Conform Studiu hidrologic de inundabilitate:

- debitul maxim cu probabilitatea de depasire de 0.5% (debit 9,00 mc/s) si cotele corespunzatoare pentru raul Calnau sunt:

Profil	P1	P2	P3	P4	P5	P6
Cota (m)	69,70	68,88	67,76	66,85	65,15	63,74

- debitul maxim cu probabilitatea de depasire de 1% (debit 7,40 mc/s) si cotele corespunzatoare pentru raul Calnau sunt:

Profil	P1	P2	P3	P4	P5	P6
Cota (m)	69,52	68,78	67,48	66,70	64,60	63,09

Pe baza profilelor transversale ridicate in zona de interes, pe raul Calnau, s-au realizat calcule hidraulice ce au permis trasarea unor chei limnimetrice pe baza carora au fost determinate nivelurile corespunzatoare debitului maxim cu probabilitatile de depasire de 0.5% si 1% in vederea determinarii gradului de inundabilitate.

Cotele corespunzatoare debitelor maxime cu probabilitatile de depasire de 0,5% si 1% au fost transpuse in benzi de inundabilitate, conform plansei anexa la studiul hidrologic de inundabilitate.

### Masuri de protectie impotriva inundatiilor preluate din Planul de Management al Riscului la Inundatii al AVA Arges-Vedea

Prin PUG sunt preluate masurile de protectie impotriva inundatiilor prevazute in Planul de Management al Riscului la Inundatii al Administratiei Bazinale de Apa Arges-Vedea, aprobat prin Hotararea de Guvern nr. 972 / 21.12.2016, respectiv masuri de protectie impotriva inundatiilor a zonelor urbane populate, atat penlru retentia apelor, cat si pentru cresterea rezilientei populatiei:



- rigole "verzi", canale si rigole, sisteme de drenaj etc.
- colectarea si stocarea apei de ploaie in rezervoare, ingropate / subterane
- pavaje permeabile, acoperisuri verzi, zone de bioretentie, canale de infiltrate, spatii verzi amenajate (inclusiv plantarea de arbori si arbusti pentru drenarea biologica a excesului de umiditate) etc.
- suprainltarea constructiilor, inundarea controlata a subsolurilor; materialele de constructii trebuie sa fie rezistente la apa si toate utilitajele trebuie sa se afle deasupra cotei de proiectare la inundatii (masura nu se aplica in cazul viiturilor caracterizate de adancimi mari si viteze mari ale apei)
- impermeabilizarea constructiilor - etanseizarea cladirilor cu materiale impermeabile (folii impermeabile sau alte materiale prin care sa se evite intrarea apei in locuinta) - este aplicabila in zonele caracterizate de adancime mica si viteza redusa a apei, in caz de inundare
- praguri / diguri locale / ziduri de protectie impotriva inundatiilor - structuri inelare de inaltime redusa ce pot fi plasate in jurul unei singure constructii sau a unui grup redus de constructii (trebuie sa includa si sisteme de drenaj si evacuare a apei din incinta protejata).

#### Prevederi legislative privind zonele cu risc de inundabilitate

In conformitate cu prevederile art. 49, alin. 1 si 2 ale Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare:

(1) se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora.

(2) se excepteaza de la dispozitiile alin. (1) noile obiective socio-economice care au prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, precum si lucrarile de supratraversare si subtraversare ale cursurilor de apa, dimensionate, cu respectarea prevederilor Strategiei Rationale de management al riscului la inundatii pe termen mediu si lung si ale planurilor de management al riscului la inundatii. Lucrarile si/sau masurile de reducere a riscului la inundatii pentru noile obiective socio-economice se executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

(3) avizul de amplasament mentionat la alin. (2), obtinut in baza metodologiei elaborate de autoritatea publica centrala din domeniul apelor, nu exclude obligatia obtinerii avizului de gospodarie a apelor si a celorlalte avize necesare, potrivit legii.

(3<sup>^</sup>1) obtinerea avizului de amplasament si a avizului de gospodarie a apelor conditioneaza eliberarea de catre autoritatile administratiei publice emitente a autorizatiei de construire a lucrarilor prevazute la art. 48 alin (1) (lucrarile care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele).

#### Interferenta cu situri protejate

Pe teritoriul orasului Popesti-Leordeni nu se suprapune nicio arie protejata.

Cele mai apropiate arii protejate sunt Delta Urbana Vacaresti (la aprox. 1,2 km pe directia nord-vest) si siturile Natura 2000 ROSCI0308 Lacul si Padurea Cernica si ROSPA0122 Lacul si Padurea Cernica (la aprox. 4 km pe directia nord-est).



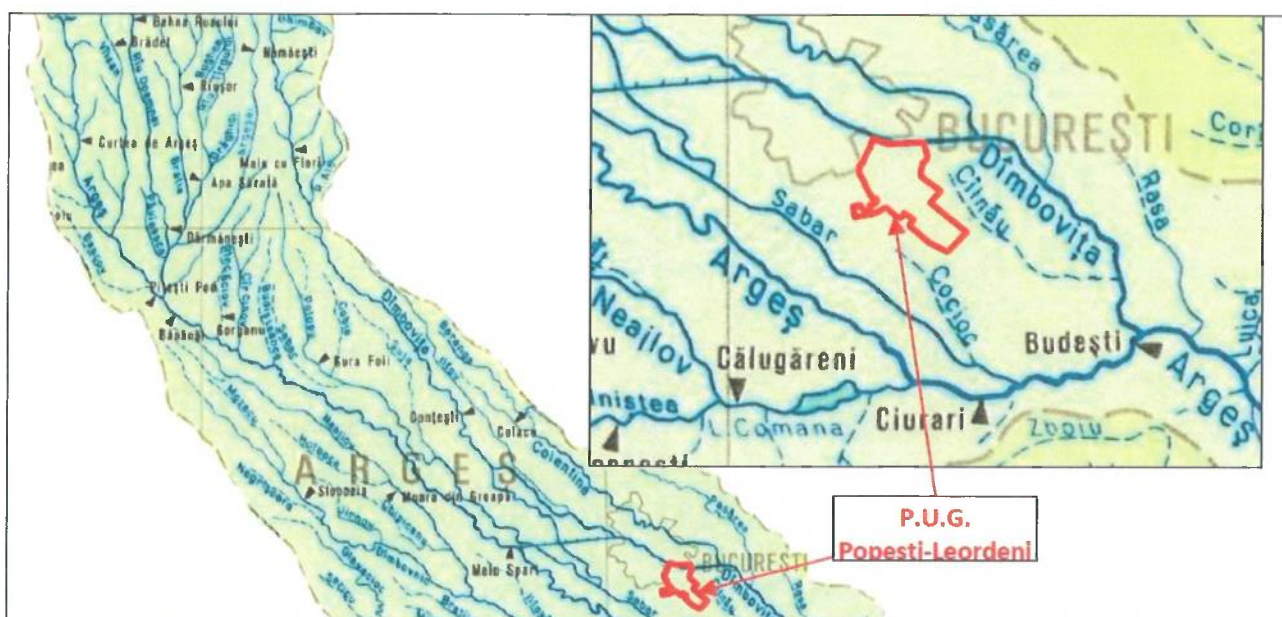
### 1.2.1. Date hidrologice de baza

#### Ape de suprafață

Din punct de vedere hidrografic, principalele colectoare ale zonei sunt raul Dambovită, pentru partea de nord a amplasamentului studiat, raul Sabar cu paraurele Ciorogarla și Cociocu, pentru partea de vest și sud-vest a amplasamentului, respectiv paraul Calnau, pentru partea de est și sud-est a amplasamentului, toate făcând parte din bazinul hidrografic al raului Argeș.

Rețeaua hidrografică de suprafață este reprezentată de raul Dambovită (albie regularizată), limita de nord a localității, raul Calnau care, în pofida debitului mic, își pune amprenta asupra condițiilor climatice și morfologice ale zonei, dar și de cursurile de apă necadastrate Floarea Popeștiului și Ochiu Boului.

Raul Calnau străbate teritoriul UAT Popești-Leordeni pe o lungime de 3,7 km.





### 1.2.2. Date hidrogeologice si hidrochimice

Conform Planului de management al bazinului hidrografic Arges Vede, teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni se suprapune pe zona a doua corpuri de ape subterane, unul freatic (ROAG03) si doua de adancime (ROAG11 si ROAG12).

#### Corpul de apa ROAG03 Colentina

Corpul este de tip poros permeabil, cantonat in depozitele Pleistocenului superior (Pietrisurile de Colentina). Acviferul freatic constituit din pietrisuri si nisipuri se dezvoltă in interfluviul Arges – Dambovită – Sabar – Pasarea.

Pe masura deplasarii catre nord se remarca o reducere a orizontului de pietrisuri si nisipuri, astfel incat la nord de linia Otopeni – Stefanesti – Afumati acest orizont nu mai poate fi identificat. Depozitele superficiale trec pe rapid intr-un nisip fin ruginiu si apoi intr-un nisip roscat cu numeroase resturi organice.

In adancime, granulometria nisipurilor se mareste, acestea trecand in general la pietrisuri. Intregul orizont acvifer prezinta o sedimentare in lentile, ale caror dimensiuni cresc catre patul stratului indiferent daca materialul este constituit din nisip fin sau pietris grosier. Acestea dovedesc ca pietrisurile din baza s-au depus intr-un regim torential.

Pietrisurile de Colentina sunt intercalate intre depozitele loessoide si reprezinta aluviunile vechi ale raului Arges.

Conform datelor unor foraje sapate in acest orizont acvifer, pe dreapta Dambovitei, argila care acopera nisipurile cu pietrisuri nu are dezvoltare continua ramanand, pe alocuri, sub forma de lentile.

Pe o linie cu directia NV – SE, care trece prin centrul orasului Bucuresti, acest orizont are o usoara inclinare, patul acestuia plasandu-se de la cota de 42 m in nord-vestul capitalei la cota de 32 m, in sectorul est – sud-est.

#### Corpul de apa ROAG11 Bucuresti-Slobozia

Acest corp de apa de medie adancime este de tip poros permeabil, sub presiune, si este cantonat in Nisipurile de Mostitea, de varsta pleistocen superioara.

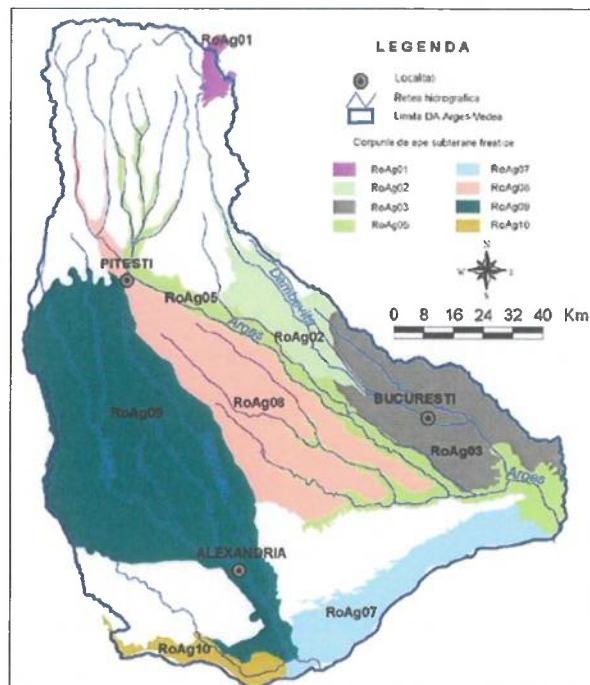
Din punct de vedere litologic, aceste depozite sunt constituite din nisipuri fine, micacee de culoare vanata-cenusie, uneori cu intercalatii ruginii. Constitutia petrografica este caracterizata prin absenta elementelor calcaroase si pare sa corespunda cu a nisipurilor din Formatiunea de Fratesti.

Acest orizont se dezvoltă, in terasa din stanga Dambovitei, sub forma unui strat de 10-15 m grosime, dar in multe amplasamente din cuprinsul orasului Bucuresti are aspectul unei succesiuni de nisipuri cu intercalatii argiloase, a carei dezvoltare nu depaseste uneori cativa metri.

In terasa din dreapta Dambovitei acest orizont acvifer de nisipuri prezinta intercalatii frecvente de pietrisuri si arata o tendinta de reunire spre sud cu Pietrisurile de Colentina.

Acest orizont acvifer este situat in zona orasului Bucuresti la adancimi cuprinse intre 20 m si 42 m, avand niveluri piezometrice ascensionale la circa 12 m adancime. Conductivitatile hidraulice au valori de 5-15 m/zi, iar transmisivitatile nu depasesc 150 mp/zi.

Aria de raspandire a acestui acvifer se extinde mult la est de Bucuresti pana in zona luncii Dunarii, la Fetesti si la vest de Bucuresti pana la Olt, ocupand aproape in intregime Campia Vlasiei si partial Campia Gavanu-Burdea. In



aceste ultime doua subunitati morfologice Nisipurile de Mostistea au nivel liber. Aceasta diferenta este imprimata de caracterul miscarilor neotectonice (miscari tectonice care s-au produs in Cuaternar): pozitive in Domeniul Getic si negative in Domeniul oriental. In acest fel Nisipurile de Mostistea de la vest de Arges se gasesc la adancimi ce nu depasesc 25 m, in timp ce la est de Arges, Nisipurile de Mostistea se situeaza la adancimi cuprinse intre 35-50 m, avand caracter se strat sub presiune (strat acvifer de medie adancime).

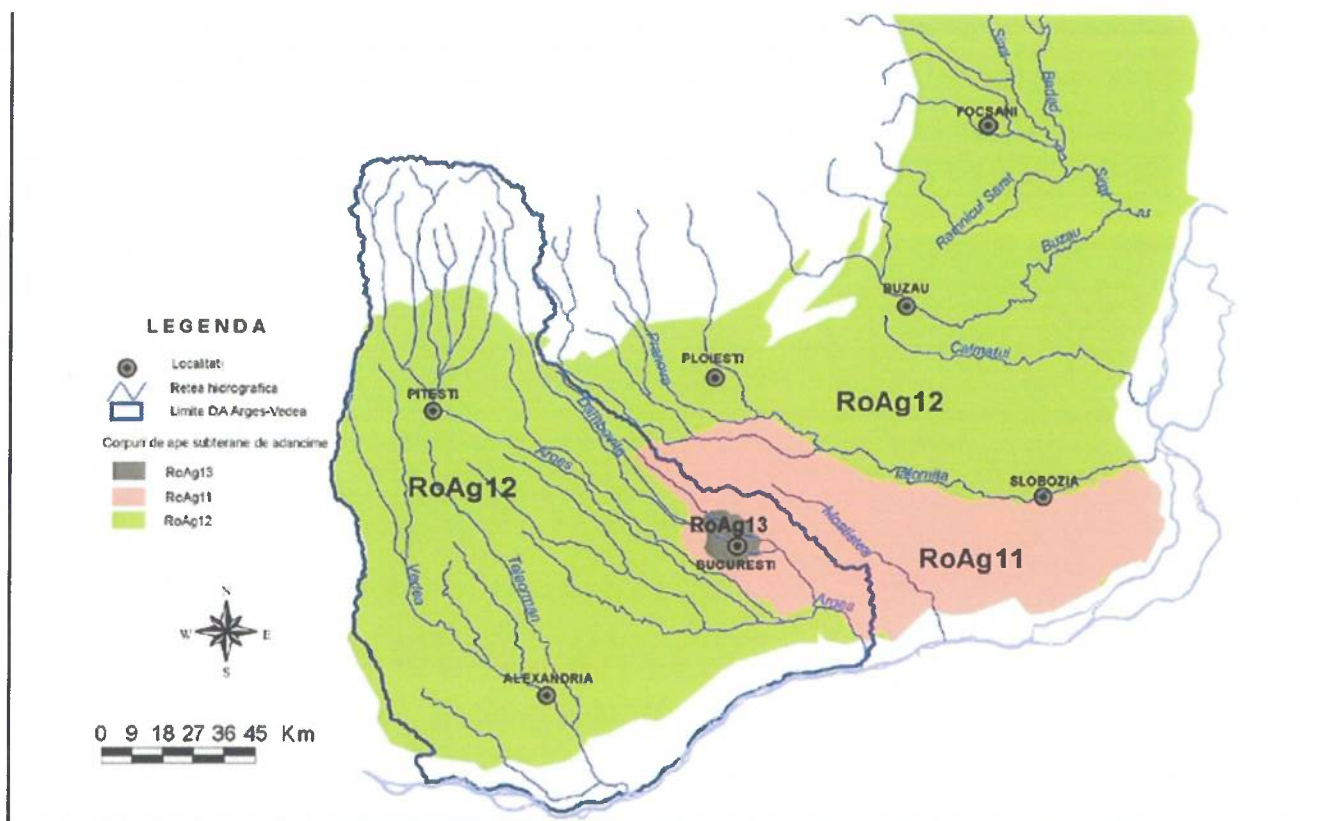
Alimentarea acviferului din Nisipurile de Mostistea, care se dezvolta la est de Arges se face in mod deosebit prin drenanta ascendenta din Formatiunea de Fratesti.

#### Corpul de apa ROAG12 Estul Depresiunii Valahe

Corpul de apa subterana de adancime este cantonat in Formatiunile de Fratesti si Candesti, de varsta Romanian-pleistocen inferioara.

La est de raul Arges, pana in partea de sud a Platformei Moldovenesti si Dunare, subunitatea morfo-structurala a Depresiunii Valahe, care mai poate fi recunoscuta ca Domeniu Oriental, este constituita din trei subzone hidrogeologice orientate vest-est.

- prima subzona este aceea care corespunde dezvoltarii Formatiunii de Candesti de varsta Romanian medie-pleistocen inferioara, situata in partea de nord a Depresiunii Valahe.
- cea de-a doua subzona, este zona centrala care corespunde dezvoltarii formatiunilor Romanian si pleistocen inferioare situate in domeniul de maxima subsidenta si maxima grosime (500 m) a depozitelor Romanian-cuaternare constituite din strate nisipoase foarte fine argiloase si marnoase. In aceasta subzona acviferele puse in evidenta pana la adancimea de circa 400 m au un potential de debitare redus si o mineralizare ridicata, care le exclude din categoria apelor potabile in proportie de peste 50%.
- cea de-a treia subzona este cea a dezvoltarii Formatiunii de Fratesti, de varsta Romanian superior-pleistocen inferioara, situata in partea de sud a domeniului considerat.





Aceste acvifere de adancime prezinta vulnerabilitate redusa la poluare, dar suporta in unele cazuri sprasolicitari cantitative cum este cazul unor sisteme de captare locale pentru alimentarea cu apa a unor mari aglomerari urbane.

### **Calitatea apelor subterane**

Conform Planului de management al bazinului hidrografic Arges-Vedea, calitatea apei subterane in corpurile de apa se prezinta astfel:

#### ▪ *Corpul de apa ROAG03 Colentina*

Calitatea apei subterane continuta in corpul ROAG03 Colentina a fost determinata in anul 2013, pe baza probelor prelevate din forajele de monitoring. Analiza efectuata a indicat depasiri ale standardului de calitate pentru azotati, fosfati si cloruri intr-un numar redus de puncte de monitorizare. Conform analizei intreprinse s-a constatat ca starea chimica a acestui corp de apa subterana este relativ buna datorita faptului ca suprafata poluata cu nitrati (identificata prin utilizarea metodei de interpolare IDW) ocupa un procent de 11,46 % din suprafata corpului de apa subterana.

#### ▪ *Corpul de apa ROAG11 Bucuresti-Slobozia*

Acest corp de apa subterana a fost monitorizat, in anul 2013, prin foraje. S-au inregistrat depasiri ale valorilor de prag la amoniu si fosfati fara a afecta starea calitativa generala a acestuia. Pe baza datelor analizate, se considera ca starea chimica a acestui corp de apa subterana este buna.

#### ▪ *Corpul de apa ROAG12 – Estul Depresiunii Valahe*

In anul 2013, calitatea apei subterane din acest corp de apa a fost monitorizata prin foraje. Conform valorilor medii calculate la indicatorii analizati si comparatiei cu valorile prag au fost inregistrate depasiri ale standardului de calitate pentru azotati si ale valorilor de prag la amoniu si clor.

Analiza efectuata indica faptul ca acest corp de apa subterana are starea chimica buna.

### **Calitatea apei potabile**

Apa potabila este apa destinata consumului uman si poate fi regasita in:

- orice tip de apa in stare naturala sau dupa tratare, folosita pentru baut, la prepararea hranei ori pentru alte scopuri casnice, indiferent de originea ei si indiferent daca este furnizata prin retea de distributie, din rezervor sau este distribuita in sticle ori in alte recipiente;
- orice tip de apa folosita ca sursa in industria alimentara pentru fabricarea, procesarea, conservarea sau comercializarea produselor, ori substantelor destinate consumului uman.

Orasul Popesti-Leordeni beneficiaza de alimentare cu apa potabila in sistem centralizat. Sistemul se afla in administrarea Vital Blueaqua S.R.L. (Veolia).

### **Calitatea apei de imbaiere**

Zonele naturale amenajate pentru imbaiere sunt reglementate de Directiva 76/160/EEC transpusa in legislatia romaneasca prin HG 459/2002.

Aceste zone sunt desemnate acolo unde imbaierea este traditional practicata de un numar mai mare de 150 de persoane. Zonele se afla sub jurisdicia Ministerului Sanatatii – respectiv Directiile Judetene de Sanatate Publica.

Cadrul legal pentru desfasurarea activitatii de supraveghere a activitatii de imbaiere este reprezentat de HG 459/16.05.2002, HG 88/29.01.2004 si HG 546/21.05.2008 care transpun legislatia europeana in domeniu, respectiv Directiva 2006/7/CE privind gestionarea calitatii apei de imbaiere si Directiva 76/160/CEE.

Pana in prezent pe teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni nu au fost desemnate zone naturale ca avizate pentru imbaiere.

### ***1.2.3. Analiza, din punctul de vedere al gospodarii apelor, a influentei lucrarilor proiectate asupra regimului apelor de suprafata sau subterane si a obiectivelor existente si programate a se executa***

Teritoriul orasului Popesti-Leordeni, apartine bazinului hidrografic Arges.

Teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni este influentat in principal de raul Calnau, si mai putin de cele doua vai locale necadastrate Floarea Popestiului si Ochiu Boului.

Pentru a preintampina impactul asupra apelor de suprafata si subterane se impun diferite masuri de diminuare a impactului, precum:

- asigurarea unui grad cat mai mare de conectare a populatiei la infrastructura de apa/canal prin realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare ape uzate
- reducerea poluarii apelor prin epurarea apelor reziduale menajere si industriale
- constientizarea agentilor economici pentru implementarea automonitorizarii apelor uzate deversate in reseaua publica de canalizare sau in emisarul natural.

### **1.3. Scopul investitiei si elementele de coordonare**

Planul Urbanistic General (PUG) este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului si de dezvoltare a localitatilor. Mai exact, PUG-ul constituie cadrul legal pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare conform Legii 350/2001, modificata si completata prin urmatoarele acte legislative: Legea 289/2006, Legea nr. 289/2006, O.G. nr. 18/2007, Legea nr. 168/2007, O.G. nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009 si Legea nr. 345/2009.

Planul Urbanistic General cuprinde analiza, reglementarile si Regulamentul General de Urbanism pentru intreg teritoriul administrativ al unitatii de baza, atat din intravilan, cat si din extravilan.

Regulamentul General de Urbanism s-a elaborat in conformitate cu Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.

Reglementarile pe termen scurt incluse in PUG se refera la stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan in relatie cu teritoriul administrativ al localitatii, stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan, zonificarea functionala, corelata cu organizarea retelei de circulatie, delimitarea zonelor afectate de servituti publice; modernizarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare, stabilirea zonelor istorice protejate si de protectie a monumentelor istorice, formele de proprietate si circulatia juridica a terenurilor si precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite, amenajate si plantate.

Reglementarile pe termen mediu si lung pe care le include PUG-ul se refera la evolutia in perspectiva a localitatii, directiile de dezvoltare functionala in teritoriu si traseele coridoarelor de circulatie si de echipare prevazute in planurile de amenajare a teritoriului national, zonal si judetean.

### ***1.3.1. Elemente privind profilul si capacitatile investitiei***

#### **Evolutie posibila, prioritati**

Dezvoltarea locala trebuie sa implice un grad ridicat de investitii. Dupa cum firmele trebuie sa inoveze si sa investeasca pentru a se dezvolta, in mod similar si mediul economic local trebuie sa fie flexibil, sa se adapteze, sa se reinventeze, sa identifice si sa valorifice elementele care le diferentiaza. Acestea trebuie sa transforme tehnici mai vechi de utilizare a resurselor in oportunitati noi, mai competitive, de valorificare a acestora. Astfel, o directie posibila de evolutie a orasului Popesti-Leordeni il constituie potentialul economic existent, in principal activitatile industriale si cele tertiare.

Se impune ridicarea calitatii fondului destinat locuirii, prin constructii din materiale durabile, cu un grad de confort apropiat de cel urban. Arhitectura constructiilor trebuie sa creeze si sa pastreze un caracter specific localitatii.

Un alt obiectiv pentru viitor il constituie intocmirea de proiecte in vederea modernizarii strazilor din interiorul localitatii.

In procesul de dezvoltare locala trebuie avut in vedere faptul ca finantarea la nivel economic se realizeaza concomitent din surse publice si private. Instrumentele folosite si obiectivele unei abordari sustenabile ale unei strategii de investitii calitative pot constitui elemente de baza pentru economiile locale.

#### **Situatia existenta**

Conform recensamantului populatiei din anul 2002, orasul Popesti-Leordeni avea 15.115 locuitori, iar conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului se ridica la 21.895 de locuitori, indicand o crestere a populatiei cu 48%. In anul 2014 populatia orasului era de 23.238 locuitori, in 2015 de 26.107 locuitori, dar se estimeaza ca populatia reala este de peste 35.000 de locuitori.

Orasul Popesti-Leordeni are suprafata teritoriului administrativ de 5.191,52 ha, din care suprafata intravilan existent 1.264,1914 ha (din care intravilan conform P.U.G. aprobat cu HCL 08 / 21.02.2002 – 970 ha + P.U.Z.-uri aprobate ulterior – 294,1914 ha.

Intravilanul existent al este de 1.264,1914 ha, functiunile si bilantul teritorial pe intravilan putand fi urmarite in tabelul urmator:

Zone functionale	Existent	
	Suprafata (ha)	Procent din total intravilan %
Zona de locuinte si functiuni complementare	335,70	26,66%
Zona centrala si alte zone sau unitati cu functiuni complexe de interes public	20,80	1,65%
Zona unitati industriale si agro - zootehnice	415,55	33,00%
Zona gospodarie comunală	10,10	0,80%
Zona cu destinatie speciala	19,80	1,57%
Zona verde (agrement, sport, plantatii de protectie)	18,00	1,43%
Ape	1,59	0,13%
Cai de comunicatie si transport	141,50	11,24
<b>Total Intravilan existent (conf. OCPI)</b>	<b>1.259,2202</b>	<b>100</b>

---

### **Bilantul teritorial – situatie existenta:**

- suprafata teritoriu administrativ: 5.191,52 ha
- suprafata teren intravilan conform PUG 2002: 970 ha
- suprafata PUZ-uri aprobate in perioada 2002-prezent: 289,2202 ha
- suprafata totala intravilan: 1.259,2202 ha
- suprafata teren extravilan: 3.932,2998 ha.

### **Principalele functiuni economice**

Orasul Popesti-Leordeni are un profil economic echilibrat, fara o profilare definitorie. Mostenirea industrială are o pondere mai puțin semnificativă, mai ales după dezafectarea parțială a unităților de mari dimensiuni. Dispariția locurilor de muncă și deficitul economic legat de aceste dezafectări a fost amortizat parțial de noi investiții de succes în ramuri de producție. În același timp, numeroase fabrici de dimensiuni mici/medii (mobiliere, textile) alături de firme de logistică, depozitare, servicii tehnice, au preluat locații industriale sau zootehnice vacante, diversificând și fragmentând paleta de activități.

### **Agricultura**

La începutul secolului XX, locuitorii din Popesti-Leordeni au început să practice legumicultura datorită apropierii de capitală unde existau posibilități de desfacere a produselor. În acea perioadă s-a dezvoltat și creșterea animalelor.

Pe teritoriul localității au fost prezente culturi agricole variate: cereale, legume, plante uleioase, viță de vie, pomi fructiferi etc.

Solurile brun-roșcate (dominante) și aluviale (din lunci) existente pe teritoriul orașului, se pretează culturilor de cereale, plante industriale, pomi fructiferi, viță de vie.

În contextul extinderii accentuate a intravilanului localității, a suprafețelor construite și a activităților industriale, agricultura a cunoscut un regres continuu, proces ce va continua și în perioada următoare. Acest fapt se materializează și prin diminuarea numărului de angajați în agricultură. Noul statut de oraș al localității este astăzi în incompatibilitate vădită cu activitățile agricole intense. În acest context ponderea activităților agricole în economia orașului devine nesemnificativă.

### **Industria**

La nivelul orașului Popesti-Leordeni activitatea economico-socială se axează pe următoarele domenii:

- transporturi rutiere de marfuri
- comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun
- lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
- activități de consultanță pentru afaceri și management.

### **Învățământ**

În ceea ce privește dotările din unitățile de învățământ, situația este următoarea:

- săli de clasă și cabinete școlare – 27
- laboratoare școlare – 2
- săli de gimnastică – 2.



### Zonarea functionala

*Zona destinata locuirii* este zona cu cea mai mare importanta, ocupand majoritatea suprafetei intravilanului existent.

In 2014 numarul locuintelor a ajuns la 16330 iar suprafata locuibila la 859.524 mp. In intervalul analizat (2005-2014) numarul de locuinte si suprafata locuibila au crescut de aproape patru ori.

### Situatia propusa

In cadrul Planului Urbanistic General, s-au stabilit suprafete de teren care, alaturi de cele existente, vor forma noul intravilan. Extinderile propuse au fost facute de comun acord cu autoritatile locale ca urmare a solicitarilor populatiei de a construi locuinte unifamiliale si a investitorilor privati in vederea dezvoltarii diferitelor activitati de productie si depozitare, servicii, comert etc.

Ca urmare a necesitatilor de dezvoltare, precum si pe baza concluziilor studiilor efectuate, extravilanul localitatii se propune a fi extins cu aproximativ 2000 ha (1.972,135 ha), iar functiunea propusa este de zona mixta, ce permite consturirea de locuinte colective, comert, servicii, precum si locuinte individuale. Aceste extinderi de intravilan inglobeaza documentatiile de tip P.U.Z. aprobate si aflate in vigoare.

Astfel, limita intravilanului localitatilor s-a modificat, incluzand toate suprafetele de teren ocupate de constructii si amenajari, precum si suprafete necesare dezvoltarii in urmasorii 10 ani.

Prin PUG se propune extinderea suprafetei de teren intravilan cu 1.972,135 ha, de la 1.259,2202 ha la 3.231,3561 ha, iar zonificarea functionala si bilantul teritorial pentru intravilanul propus (reglementat) este redat in tabelul urmatoar:

Zone functionale	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan
UTR L1 Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime maxim de P+2	701,72	21,72%
UTR L2 Subzona locuintelor individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim de P+3	14,21	0,44%
UTR L3 Subzona locuintelor colective cu regim de inaltime de P+5 niveluri, dezvoltate preponderent in ansambluri rezidentiale	235,65	7,29%
UTR L4 Subzona locuintelor colective cu regim de inaltime de P+10 niveluri dezvoltate preponderent in ansambluri rezidentiale	42,27	1,31%
UTR IS1 Subzona serviciilor publice	62,30	1,93%
UTR IS2 Subzona polilor urbani principali	199,83	6,18%
UTR IS3 Subzona institutii si servicii (servicii, locuire colectiva mica si individuala) cu cladiri avand regim de inaltime maxim de P+2	336,81	10,42%
UTR IS4 Subzona institutii si servicii cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+4	352,16	10,90%
UTR ID1 Subzona activitatilor productive si de servicii	741,41	22,94%
UTR A5 Subzona unitatilor agrozootehnice	26,79	0,83%
UTR G1 Subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală	3,72	0,12%
UTR G2 Subzona cimitirelor	17,81	0,55%
UTR S Subzona cu destinatie speciala	17,58	0,54%

UTR V2 Subzona spatiilor verzi de agrement de sport	30,63	0,95%
UTR V3 Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa	40,98	1,27%
UTR V4 Subzona spatiilor/ culoarelor verzi de protectie a infrastructurii tehnice	50,40	1,56%
APE	10,54	0,33%
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	346,54	10,72%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>3.231,35</b>	<b>100,00%</b>
<b>Suprafata teren propus a fi introdus in intravilan</b>	<b>1.972,1359 ha</b>	

Bilant teritorial – spatii verzi propuse

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (ha)	Procent 30% spatii verzi din suprafata	Suprafata spatii verzi (ha)	Procent % din total intravilan
UTR L1 Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime maxim de P+2	701,72	30,00%	210,516	6,51%
UTR L2 Subzona locuintelor individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim de P+3	14,21	30,00%	4,263	0,13%
UTR L3 Subzona locuintelor colective cu regim de inaltime de P+5 niveluri, dezvoltate preponderent in ansambluri rezidentiale	235,65	30,00%	70,695	2,19%
UTR L4 Subzona locuintelor colective cu regim de inaltime de P+10 niveluri dezvoltate preponderent in ansambluri rezidentiale	42,27	30,00%	12,681	0,39%
UTR IS1 Subzona serviciilor publice	62,30	30,00%	18,69	0,58%
UTR IS2 Subzona polilor urbani principali	199,83	30,00%	59,949	1,86%
UTR IS3 Subzona institutii si servicii (servicii, locuire colectiva mica si individuala) cu cladiri avand regim de inaltime maxim de P+2	336,81	30,00%	101,043	3,13%
UTR IS4 Subzona institutii si servicii cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+4	352,16	30,00%	105,648	3,27%
Zona generatoare de spatiu verde - 51% spatiu verde din suprafata terenului (POT max. 30%)	158,59	51,00%	80,8809	2,50%
UTR V2 Subzona spatiilor verzi de agrement si sport	15,57	-	15,57	0,48%
UTR V3 Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa	33,65	-	37,06	1,15%
UTR V4 Subzona spatiilor/ culoarelor verzi de protectie a infrastructurii tehnice	50,40	-	67,58	2,09%
APE	10,54	-	10,52	0,33%
<b>Total spatii verzi</b>			<b>795,0959</b>	<b>24,61%</b>
<b>Total intravilan</b>			<b>3.231,35</b>	<b>100,00%</b>

### Bilantul teritorial U.A.T. Oras Popesti - Lerodeni - situatia propusa

Teritoriu administrativ al unitatii de baza	Agricol			Neagricol						total
	arabil	pasuni	paduri	ape	drumuri	curti constructii	cimitire	spatii verzi	terenuri neprod.	
Extravilan	1761,04	-	-	3,28	98,35	-	-	-	97,5	1960,17
Intravilan	908,07	-	-	10,52	262,05	1264,19	17,81	768,71	-	3231,35
Total (ha)	2669,11	-	-	13,80	360,40	1264,19	17,81	768,71	97,5	5191,52
% din total	51,41	-	-	0,27	6,94	24,35	0,34	14,81	1,88	100,00

### Optimizarea relatiilor in teritoriu

In urma consultarilor cu administratia locala si in masura datelor avute la dispozitie. Au fost propuse o serie de masuri:

- valorificarea amplasarii si integrarea in reseaua de localitati
- colaborarea cu localitatile invecinate pentru realizarea unor obiective legate de valorificarea potentialului natural si protectia mediului cum ar fi: folosirea resurselor de apa, gospodarirea deseurilor, zone de agrement
- controlul modului de folosire a teritoriului, corecta gestionare si oprirea tendintelor de folosire excesiva a acesteia
- corecta realizare a extinderii intravilanului prin realizarea in prealabil a studiilor, infrastructurii si utilitatilor necesare pentru a evita disfunctionalitatile viitoare
- realizarea echilibrului intre folosirea resurselor naturale (sol, apa, aer) si protectia mediului
- respectarea zonificarii intravilanului localitatii pentru o buna functionare a teritoriului construit si respectarea legislatiei.

### Masuri in zone cu riscuri naturale

- Zone afectate de cutremure de pamant

La amplasarea constructiilor in zonele cu linii tectonice, se va tine cont de reactia constructiilor la seism din zonele adiacente.

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu gradul de seismicitate, distantele dintre cladiri, regimul de inaltime, sistemul tehnic constructiv, tipul fundatiilor si adancimea de fundare sunt diferite de la o zona la alta si se stabilesc pe baza proiectelor executate de catre specialisti atestati.

In functie de conditiile geotehnice specifice pe zone, proiectarea constructiilor care urmeaza a se executa, sau a constructiilor existente care necesita lucrari de consolidare, se va face in conformitate cu prevederile normativelor de proiectare antiseismica a constructiilor in vigoare.

- Zone ocupate de terenuri dificile de fundare

Pentru zonele cu potential mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc care apar la amplasarea constructiilor, se vor avea in vedere urmatoarele recomandari:

- amenajarea terenului prin nivelare si drenare a apelor se va face pentru intreaga zona afectata;

- amplasarea constructiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilitatii versantului si incarcarilor suplimentare create de constructii;
- se vor proiecta constructii usoare;
- se vor lua masuri pentru a preintampina patrunderea apei in sapatura;
- se vor planta copaci.

Pentru zonele cu potential ridicat de instabilitate:

- se interzice amplasarea de constructii de orice fel sau se impune realizarea acestora pe raspundere proprie;
- alocarea de fonduri pentru restructurarea vegetala si redarea in circuitul agro-silvic-ecologic a suprafetelor afectate;
- informarea prin certificatul de urbanism despre posibilitatea unor exproprieri pentru cauza de utilitate publica.

▪ **Zone cu risc de inundabilitate**

Prin actualizarea PUG-ului nu se propune extinderea intravilanului in zona cu risc de inundabilitate.

Pentru cursurile de apa necadastrate – vai locale / balti, respectiv Floarea Popestiului si Ochiul Boului, se va solicita studiu de inundabilitate, dupa caz, la faza de promovare a noilor obiective de investitii, care se vor realiza in zona limitrofa a acestora.

**Bilantul teritorial – situatie propusa:**

- suprafata teritoriu administrativ: 5.191,52 ha
- suprafata teren intravilan: 1.259,2202 ha
- suprafata teren propus pentru extindere intravilan: 1.972,1359 ha
- suprafata totala teren intravilan propus: 3.231,3561 ha
- suprafata teren ramas in extravilan: 1.960,1639 ha.

**Zonificarea teritoriala**

Definirea unei unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- functiune dominanta admisa
- regim de construire
- inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci la incadrarea terenului in alta categorie de UTR.

Zonele si subzonele functionale propuse pe teritoriul UAT Popesti-Leordeni sunt urmatoarele:

- IS – zona institutiilor si a serviciilor
  - IS1 – Subzona serviciilor publice
  - IS2 – Subzona polilor urbani
  - IS3 – Subzona institutii si servicii (servicii, locuire individuala si colectiva mica) cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+2E



- IS4 – Subzona institutii si servicii (servicii si colectiva mica) cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+4E
- L – zona de locuit
  - L1 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime maxim P + 2 niveluri
  - L2 – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P + 3 niveluri
  - L3 – Subzona locuintelor colective cu P+5 niveluri, dezvoltate preponderent in ansambluri rezidentiale
  - L4 – Subzona locuintelor colective mari cu P+10 niveluri, dezvoltate preponderent in ansambluri rezidentiale
- ID – Zona activitatilor productive si de servicii
- V – Zona spatiilor verzi
  - V2 – Subzona spatiilor verzi pentru agrement si sport
  - V3 – Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa
  - V4 – Subzona spatiilor verzi / culoarelor verzi de protectie a infrastructurii tehnice
- A – Zona de activitati productive
  - A5 – Subzona unitatilor agrozootehnice
- G – Zona gospodarie comunală
  - G1 – Subzona constructii si amenajari pentru gospodarie comunală
  - G2 – Subzona cimitirelor
- S – Zona cu destinatie speciala
  - S1 – Subzona cu destinatie speciala
- T – Zona transporturilor
  - T1 – Subzona transporturilor rutiere
  - T2 – Subzona transporturilor feroviare
- Ex – Zone cuprinse in extravilan
  - EX1 – Subzona spatiilor destinate serelor
  - EX2 – Depozit de deșeuri nepericuloase închis - Groapa Glina "Ochiul Boului"
  - EX3 – Zone rezervate pentru activitati agricole
  - EX4 – tDS – Zone terenuri cu destinatie speciala

#### Dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement

Orasul Popesti-Leordeni dispune de conditii favorabile pentru dezvoltarea turismului.

Ca obiective majore ale strategiei de dezvoltare, trebuie luate in considerare:

- modernizarea infrastructurii
- punerea in valoare a potentialului existent

- diversificarea ofertei privind forma de turism: de tranzit, de odihna si recreere sau agroturism
- dezvoltarea structurilor de primire (alimentatie publica, cazare etc.)
- dotari de agrement
- promovarea monumentelor existente pe teritoriul orasului.

### ***1.3.2. Necesitatea investitiei si impactul ei major asupra mediului si comunitatii din zona***

Este necesara urmarirea consecventa a aplicarii prevederilor regulamentului local de urbanism asociat prezentului PUG. Se va urmari cu consecventa aplicarea interdictiilor de construire care au rolul de a sprijini dezvoltarea coerenta, armonioasa a orasului (exemple: interdictiile din zonele de dezvoltare/restructurare a tramei stradale).

Planul Urbanistic General traseaza cadrul necesar dezvoltarii urbanistice ulterioare a orasului. Pe baza propunerilor din prezentul PUG pot fi intocmite strategii, programe de masuri, proiecte.

Este obligatorie elaborarea unor astfel de programe de dezvoltare si a unor proiecte necesare transpunerii in practica a prevederilor din prezentul PUG. In vederea etapizarii proiectelor si programelor este necesara nu numai asigurarea finantarii ci si cuantificarea efectelor pe care programul/proiectul respectiv il are pentru dezvoltarea ulterioara a orasului (potentialul de atragere a unor fonduri publice sau private pentru dezvoltari ulterioare, crearea de locuri de munca, cresterea satisfactiei cetatenilor etc).

### ***1.3.3. Precizari referitoare la alte documente si avize emise anterior***

Au fost demarate procedurile de obtinere a tuturor avizelor relevante pentru aprobarea Planului Urbanistic General.

### ***1.3.4. Incadrarea in schema directoare de amenajare si management a bazinului hidrografic***

Zona ce face obiectul prezentului proiect se va incadra in schema de amenajare si management al bazinului hidrografic si se apreciaza ca obiectivele propuse nu vor influenta si nu vor fi influentate semnificativ de apele de suprafata sau subterane din vecinatate.

Planul de amenajare a bazinului hidrografic este componenta structurala a Schemei Directoare de Amenajare si Management a Bazinului Hidrografic si are ca scop fundamentarea masurilor, actiunilor, solutiilor si lucrarilor pentru:

- realizarea si mentinerea echilibrului dintre cerintele de apa ale folosintelor si disponibilul de apa la surse
- diminuarea efectelor negative ale fenomenelor naturale asupra vietii, bunurilor si activitatilor umane (inundatii, exces de umiditate, seceta, eroziunea solului)
- utilizarea potentialului apelor (producerea de energie hidromecanica si hidroelectrica, navigatie, extragerea de materiale de constructii, aquacultura, turism, agrement, estetica, etc.)
- determinarea cerintelor de mediu asupra resurselor de apa
- inventarierea resurselor hidrologice (naturale) de apa de suprafata si subterana
- determinarea situatiei actuale a utilizarii pe folosinta a resurselor de apa
- identificarea amenajarilor structurale existente pentru asigurarea disponibilului de apa la surse si a principalilor parametri de performanta
- determinarea cerintelor viitoare socio-economice si de mediu privind resursele de apa

- identificarea optiunilor fezabile pentru realizarea echilibrului dintre disponibilul la surse si cerintele de apa ale folosintelor
- evaluarea preliminara a riscului potential la inundatii pe bazinul hidrografic
- identificarea actiunilor, masurilor, solutiilor si lucrarilor necesare pentru:
  - o atingerea gradului acceptat de protectie la inundatie a asezarilor umane si a bunurilor
  - o diminuarea efectelor secetelor, tendintelor de aridizare, excesului de umiditate si a eroziunii solurilor
  - o satisfacerea cerintelor de mediu asupra resurselor de apa (cerinte hidrologice, hidraulice si ecologice)
- identificarea constrangerilor, a conflictelor de interese si a solutiilor de rezolvare
- analiza de impact si evaluarea riscurilor induse de actiunile, masurile, solutiile si lucrarile propuse in planul de amenajare al bazinului hidrografic.

### ***1.3.5. Incadrarea lucrarilor in clasa si categoria de importanta conform standardelor in vigoare si impreuna cu fundamentarea tehnico-economica a incadrarii respective***

Incadrarea in functie de categoriile si clasele de importanta se vor stabili pentru investitiile individuale ce se vor dezvolta pe terenul aferent introducerii in intravilan prin actualizarea Planului Urbanistic General.

### ***1.3.6. Influenta lucrarilor proiectate asupra obiectivelor existente in zona, cu indicarea masurilor sau lucrarilor prevazute pentru evitarea unor pagube ori afectarea acestor obiective, inclusiv refacerea folosintelor sau a lucrarilor care au avut de suferit***

#### **Impactul investitiilor propuse asupra sanatatii populatiei**

Masurile de investitii propuse prin Planul Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni vor avea un impact major pozitiv asupra nivelului de sanatate a populatiei.

Sistemul centralizat de alimentare cu apa, care implica o tratare riguroasa a apei pentru a indeplini cerintele prevazute in normativele nationale si europene, dezinfectarea finala a apei, realizarea si pastrarea in functiune a unei retele de distributie salubra, va avea un efect nemijlocit asupra eradicarii bolilor hidrice si a celor hepatice foarte raspandite in prezent. Efectele vor fi resimtite mai ales in zonele in care in prezent, alimentarea cu apa se face prin puturi individuale, din straturile acvifere infectate, atat chimic (nitrati, nitriti, etc.) cat si bacteriologic datorita latrinelor din zona.

Instalatiile sanitare din locuintele bransate la sistemele centralizate de alimentare cu apa vor mari gradul de confort al locuintelor si probabil si cel cultural, accentuand tendinta de conformare la standardele civilizatiei europene.

#### **Impactul investitiilor propuse asupra economiei locale**

Impactul investitiilor in sistemele de apa potabila, canalizare si epurare a apelor uzate se poate observa si in ceea ce priveste economia locala cat si imbunatatirea calitatii vietii populatiei si agentilor economici ce beneficiaza direct sau indirect de aceste investitii. Astfel, principalele beneficii socio-economice ale implementarii masurilor propuse se regasesc in sanatate, turism, dezvoltarea economica.

Pe langa efectele pozitive, realizarea investitiilor (in special in ceea ce priveste asigurarea retelelor de alimentare cu apa si de canalizare) poate avea - in timpul efectuarii acestor lucrari - si un impact negativ asupra populatiei, agentilor economici sau infrastructurii de drumuri.

#### I.4. Structura edilitara

Orasul Popesti-Leordeni beneficiaza de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat. Sistemele se afla in administrarea Vital Blueaqua S.R.L. (Veolia) si sunt reglementate prin Autorizatia de gospodarire a apelor nr. 356-IF / 22.07.2019, emisa de SGA Ilfov-Bucuresti (valabila pana la 31.07.2021).

##### I.4.1. Sistemul de alimentarea cu apa

###### A. Situatia existenta

Alimentarea cu apa a orasului Popesti Leordeni se asigura din doua surse apa:

- **din reseaua publica a mun. Bucuresti administrata de Apa Nova Bucuresti S.A., prin intermediul a 7 bransamente**

Pentru asigurarea debitelor de apa necesare functionarii sistemului de alimentare cu apa operatorul a suplimentat sursa proprie de apa (foraje) cu 7 bransamente la reseaua publica a mun. Bucuresti, administrata de Apa Nova Bucuresti S.A. conform Constractului de furnizare a apei potabile si de preluare a apelor uzate nr. ANB 414117 din 01.03.2014 si a Actului Aditional nr. 4/2017, inregistrat la Apa Nova Bucuresti S.A. cu nr. 17078266 din 16.03.2017.

Bransamentele sunt prevazute cu apometre pentru monitorizarea volumelor de apa preluate din reseaua Apa Nova Bucuresti S.A.

Bransament	Punct pozare camin
B1	Sos. Berceni
B2	Sos. Berceni x Str. Oituz
B3	Str. Drumul Cheile Turzii x str. Triumfului
B4	Str. Eclipsei
B5	Str. Drumul Cheile Turzii x str. Sf. Agnes
B6	Sos. Oltenitei
B7	Str. Oituz x str. Pechiu Ion

- **din subteran, prin intermediul a 16 foraje** executate cu adancimi cuprinse intre 40 si 175 m

###### Sursa de apa:

Captarea subterana se face prin intermediul a 16 foraje executate cu adancimi cuprinse intre 40 si 175 m, cu urmatoarele caracteristici:

Foraj	Adancime (m)	Debit (l/s)		Nivel hidrostatic NHs (m)	Nivel hidrodinamic NHd (m)	Amplasament	Stare
		l/s	mc/h				
F1	175	4,16	15	43,0	45,2	Incinta gospodarie apa	In conservare
F2	160	7,77	28	42,0	45,7	Str. Sf. Apostoli	In exploatare
F3	160	7,50	27	42,0	44,2	Str. Sf. Petru si Pavel	In exploatare
F4	160	7,77	28	41,5	44,7	Str. Paraul Rece	In exploatare



F5	150	2,77	10	36,0	38,5	Sos. Oltenitei	In conservare
F6	150	2,50	9	33,5	40,0	Str. Drumul Fermei	In exploatare
F7	150	3,61	13	36,5	38,0	Str. Drumul Fermei	In exploatare
F8	150	3,88	14	36,0	37,5	Str. Drumul Fermei	In exploatare
F9	108	4,16	15	36,5	45,0	Str. Garian Alexandru	In exploatare
F10	150	2,77	10	33,0	40,0	Str. Drumul Fermei	In exploatare
F11	40	1,38	5	13,5	19,5	Incinta gospodarie apa	In exploatare
F12	40	1,38	5	13,5	19,0	Incinta gospodarie apa	In exploatare
F13	108	4,16	15	36,5	45,0	Incinta gospodarie apa	In exploatare
F14	110	4,16	15	36,5	45,0	Str. Garian Alexandru	In exploatare
F15	106,5	5,00	18	36,7	39,8	Alee de acces din str. Popesti Romani	In exploatare
F16	105,5	5,00	18	36,7	39,4	Str. Lamaitei	In exploatare

#### Coordonatele STEREO 70 ale forajelor

Foraj	X	Y
F1	320 839.24	593 137.03
F2	321 243.53	592 486.99
F3	320 999.84	592 499.34
F4	320 786.47	592 473.62
F5	320 702.95	592 676.29
F6	320 333.65	592 325.14
F7	320 023.34	592 212.24
F8	319 827.57	592 122.04
F9	320 782.16	593 031.58
F10	318 848.71	591 668.77
F11	320 755.79	593 129.38
F12	320 826.35	593 099.58
F13	320 882.39	593 131.97
F14	320 755.79	593 129.38
F15	321 398,22	592 727,25
F16	321 387,63	592 773,83

#### Echiparea forajelor

- forajele F2, F3, F4, F6 – F10, F13 – F16 sunt echipate cu cate o pompa submersibila tip Grundfos, Qexpl = 2,5 – 7,77 l/s
- forajele F11 si F12 sunt echipate cu cate o pompa submersibila tip SAER, Qexpl = 1,3 l/s.

Forajele F1 si F5 sunt mentinute in conservare conform:

- Proces verbal de conservare nr. 1/10.01.2012 (F1)
- Proces verbal de conservare nr. 2/10.01.2012 (F5).

#### Zona de protectie sanitara

Perimetrul fiecarei surse de captare este protejat in regim strict, fiind imprejmuit cu gard din panouri de sarma cu lacat la fiecare punct de acces. Forajele F1, F11, F12 si F13 sunt amplasate in incinta gospodariei de apa.

In conformitate cu HG nr. 930/2005 si a Ordinului MMP nr. 1278/2011, au fost intocmite studii hidrogeologice privind dimensionarea zonei de protectie sanitara si a perimetrelor de protectie hidrologica, pentru sursele ce alimenteaza cu apa Orasul Popesti-Leordeni, judet Ilfov.

Zona de protectie sanitara pentru fiecare foraj este de 10 x 10 m, avand coordonate STEREO 70 conform tabelului urmator:

Foraj	1		2		3		4	
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
F2	321 248.53	592 481.99	321 248.53	592 491.99	321 238.53	592 491.99	321 238.53	592 481.99
F3	321 004.84	592 494.34	321 004.84	592 504.34	320 994.84	592 504.34	320 994.84	592 494.34
F4	320 791.47	592 468.62	320 791.47	592 478.62	320 781.47	592 478.62	320 781.47	592 468.62
F5	320 707.95	592 671.29	320 707.95	592 681.29	320 697.95	592 681.29	320 697.95	592 671.29
F6	320 338.65	592 320.14	320 338.65	592 330.14	320 328.65	592 330.14	320 328.65	592 320.14
F7	320 028.34	592 207.24	320 028.34	592 217.24	320 018.34	592 217.24	320 018.34	592 207.24
F8	319 832.57	592 117.04	319 832.57	592 127.04	319 822.57	592 127.04	319 822.57	592 117.04
F9	320 787.16	593 026.58	320 787.16	593 016.58	320 777.16	593 016.58	320 777.16	593 026.58
F10	318 853.71	591 663.77	318 853.71	591 653.77	318 863.71	591 653.77	318 863.71	591 663.77
F13	320 887.39	593 126.97	320 887.39	593 136.97	320 877.39	593 136.97	320 877.39	593 126.97
F15	321 400,52	592 724,75	321 400,52	592 719,75	321 395,52	592 719,75	321 395,52	592 724,75
F16	321 389,88	592 771,58	321 389,88	592 766,58	321 384,88	592 766,58	321 384,88	592 771,58

#### Instalatii de aductiune a apei

Reteaua de aductiune a apei este realizata din conducte de material PEHD, cu diametrul Dn = 100-315 mm si o lungime totala L = 4.350 m.

#### Gospodaria de apa

Gospodaria de apa a sistemului de alimentare cu apa este amplasata in str. Garian Alexandru, nr. 6.

In incinta gospodariei se gasesc urmatoarele obiective:

- 3 rezervoare din beton armat, circulare, cu V1 = 500 mc si V2 = V3 = 1.000 mc, montate suprateran

- o statie de clorinare automata NOBEL-ITALIA, tip FACD 115/F-DP.
- statie de pompare formata din doua grupuri de pompare: unul echipat cu 4 pompe tip GRUNDFOS de 7,5 kw (4 x 7,5 kw) cu capacitatea de pompare de 180 mc/h si unul echipat cu 4 pompe tip GRUNDFOS de 18,5 kw (4 x 18,5 kw) cu capacitatea de pompare de 400 mc/h. Fiecare grup este prevazut cu convertizor de frecventa si traductor de presiune pentru mentinerea constanta a presiunii in reseaua de distribute indiferent de debitul solicitat
- forajele F1, F11, F12 si F13
- 3 hidranti, unul cu Dn = 65 mm si doi cu Dn = 100 mm
- pichet PSI.

Gospodaria de apa ocupa o suprafata de 1.000 mp, fiind imprejmuita cu gard din panouri de beton. In incinta gospodariei se gasesc urmatoarele constructii:

- corpul administrativ cu suprafata de 142 mp, constructie de caramida pe temelie de beton, nivel parter + etaj din structura usoara de lemn.
- cladire arhiva
- cladire laborator, camera masinist si sala sedinte
- cladire statie clorinare.

#### Asigurarea utilitatilor in cadrul gospodariei de apa

- Alimentarea cu apa

Gospodaria de apa este prevazuta cu instalatie interioara de alimentare cu apa potabila pentru uz curent atat la grupul sanitar, cat si la bucatarie, fiind dotata corespunzator cu instalatii sanitare (lavoar, vas WC).

- Canalizarea apei uzate

Pentru evacuarea apei uzate in incinta exista o retea de canalizare interioara cu posibilitati de a prelua si apele pluviale si care este racordata la randul sau la reseaua de canalizare stradala.

- Incalzirea spatiilor

Sursa de incalzire pe timp de iarna este asigurata prin instalatia de gaze naturale avizata de S.C. Distrigaz Sud Retele S.R.L., avand in compunere regulator de presiune, contor de gaz, centrala murala de incalzire tip BRAVA cu tiraj format, compartimentele fiind prevazute cu instalatie de calorifere din OL.

- Alimentarea cu energie electrica

Energia electrica este furnizata prin bransamentul realizat de S.C. Electrica S.A, prevazut cu: reductori, contori de energie electrica pentru grupul de pompare si birouri si separat cel de-al doilea contor pentru forajele de apa, tablou de forta (trifazic) si bucla de tensiune monofazata (pentru uz intern), puterea instalata fiind de 90 Kw pe fiecare bransament electric.

#### Apa pentru stingerea incendiilor

Apa necesara pentru stingerea unui eventual incendiu este stocata in cele trei rezervoare din beton armat mentionate mai sus (V1 = 500 mc si V2 = V3 = 1000 mc).

Pe reseaua de distribute sunt montati 125 hidranti de incendiu executati suprateran, avand Dn 100 mm.

### Instalatii de distributie a apei

Reteaua de distributie a apei este realizata din conducte din OL, Fonta si PEHD, cu diametre Dn = 20 – 300 mm si o lungime totala L = 51,58 km, fiind compusa din 4 ramuri principale:

- Ramura 1 - strazile: Paraul Rece, Timocului, Crinului, Unirii, Drumul Fermei, Fermei, Sf. Petru si Pavel, Sf. Nicolae, Sf. Andrei, Sf. Ioan, Sf. Gheorghe
- Ramura 2 - strazile: Nucului, Sos. Oltenitei, Viilor, Ghe. Costaforu, Ion Scortaru, Dr. Trancioveanu Iosif
- Ramura 3 - strazile: Miraslau, Scolii, Sos. Oltenitei, Cazanesti, Veseliei, Bateriei, Campului, Tractoristilor
- Ramura 4 - strazile: Leordeni, Pogoanelor, Timpului, Posada, Cicoarei, Sabarului, Domnita Balasa, Breaza, Constantin Vacarescu, Vanatori, str. Oituz si inelarea intre str. Cheile Turzii – str. Sf. Agnes – str. Amurgului – Sos. Berceni.

Reteaua de distributie are urmatoarea structura:

Dn (mm)	Lungime (m)	Material				Vechime (ani)		
		OL	Fonta	PEHD	AC	0-5	5-15	15-30
20 - 100	31.540	775	-	30.765	-	26.005	4.760	775
100 - 300	17.820	65	3.650	12.605	1.500	10.035	2.570	5.215
Total:	49.360	840	3.650	43.370	1.500	36.040	7.330	5.990

Pentru realizarea unei sigurante marite in functionarea retelei de distributie si pentru sectionarea retelei in caz de avarie, s-au executat pe reseaua de distributie, camine de vane, camine de aerisire si camine de golire. Prin intermediul vanelor se pot scoate din functiune, temporar, zone reduse de retea, pana la remedierea defectunilor. Caminele de bransament s-au amplasat la limita proprietati.

### Monitorizare consumuri de apa

Pentru determinarea volumelor de apa preluate din subteran, pe conducta de refulare a pompei fiecarui foraj s-a montat cate un apometru certificate metrologic.

Pentru determinarea volumelor de apa preluate din reseaua publica, pentru fiecare bransament, fiecare consumator are montat apometru certificat metrologic. Debitul de apa uzata rezultat din cadrul fiecarei gospodarii/ fiecarui agent economic este egal cu debitul cerintei pentru consum.

### B. Situatia propusa – lucrari propuse prin PUG

Prin PUG se propune extinderea retelei de distributie a apei in ritmul extinderii orasului presupunand o perioada mai indelungata.

Pe viitor sunt preconizate noi legaturi la retelele publice de alimentare cu apa potabila ale Municipiului Bucuresti:

- Sos. Berceni din viitoarea artera de apa potabila Dn 500 mm FD
- Splaiul Unirii din viitoarea conducta de apa potabila De 280 mm PEID
- Cheile Turzii din viitoarea conducta de apa potabila De 315 mm PEID

Cerinta de apa necesara pentru alimentarea zonei cuprinsa intre soseaua Oltenitei si Splaiul Unirii, va fi de Q=447,73 l/s. Cerinta de apa va alimenta gospodariile:



- GAE care va alimenta zonele ( 9,10,11,12,14,15) avand necesara o cerinta de  $Q=125,72$  l/s
- GA6 care va alimenta zonele ( 16,26,27,28) avand necesara o cerinta de  $Q=89,23$  l/s
- GA7 care va alimenta zonele ( 6,8) avand necesara o cerinta de  $Q=65,30$  l/s
- GA8 care va alimenta zonele ( 3,4,7) avand necesara o cerinta de  $Q=79,74$  l/s
- GA9 care va alimenta zonele ( 1,2,5) avand necesara o cerinta de  $Q=87,74$  l/s

Cerinta de apa necesara pentru alimentarea zonei cuprinsa intre soseaua Oltenitei si soseaua Berceni, va fi de  $Q=550,17$  l/s. Cerinta de apa va alimenta gospodariile:

- GA1 care va alimenta zonele (13,18,19,20,21) avand necesara o cerinta de  $Q=71,08$  l/s
- GA2 care va alimenta zonele (17,22,23,32,33) avand necesara o cerinta de  $Q=109,36$  l/s
- GA3 care va alimenta zonele (24,25,30,31,41) avand necesara o cerinta de  $Q=149,56$  l/s
- GA4 care va alimenta zonele (29,34,35,36,37) avand necesara o cerinta de  $Q=108,24$  l/s
- GA5 care va alimenta zonele (38,39,40,42) avand necesara o cerinta de  $Q=111,92$  l/s

Nota: GAE – gospodarie de apa existenta; GA1-GA9 – gospodarii de apa propuse

Gospodariile de apa vor avea rezervoare pentru compensarea orara, rezerva de apa in caz de incendiu si o rezerva de avarii. Depozitarea se va face in cel putin doua unitati pentru a se putea realiza intretinerea.

Rezervoarele vor fi de beton armat, semiingropate cu structura exterioara protejata termic. Peretii verticali ai rezervoarelor vor fi protejati cu zidarie de BCA, executata la 1,0 m de peretele rezervorului, asigurand o galerie de inspectie cu acces din statia de pompare. Radierul rezervorului va fi dublu semivizitabil din culoarul de inspectie.

Statia de pompare amplasata intre rezervoare, plasata pe verticala, astfel incat sa poata prelua gravitational intreg volumul rezervoarelor va fi echipata cu modul de pompare de preferinta vertical cu turatie variabila. Pentru protectia instalatiilor electrice si hidrotehnice poate fi folosit un hidrofor cu membrana. Statia de pompare va fi dotata cu un grup generator de curent electric ce poate asigura pomparea unui debit de avarie si iluminat de avarie.

Gospodariile de apa vor fi plasate in zone de cota superioare, ferite de inundatii, relativ apropiate de sistemul de circulatie rutiera cu drum de legatura pentru accesul auto.

Reteaua de distributie a apei va fi plasata pe caile de circulatie si se va realiza in sistem inelar. Prin interventia la un tronson, acesta va putea fi izolat prin vane, inelul fiind alimentat prin celelalte conexiuni.

Reteaua de distributie se va realiza de preferinta din PEHD, presiunea 6 bar. Reteaua va avea hidranti de incendiu si vane de separatie in camine pentru identificare, golirea, dezaerisire.

Gospodariile de apa vor putea fi interconectate prin legaturi intre retelele respective de distributie, situatie in care pot fi reduse volumele de avarii sau incendiu.

### **Concluzii:**

Prin PUG se propun urmatoarele lucrari:

- executia unui numar de 9 gospodarii de apa, dimensionate cate una la aprox. 8.000 – 12.000 de locuitori
- reseaua de distributie propusa in zonele noi de intravilan va deservi teritorii cu diametrul de  $4\div 6$  km, ceea ce va fi limita diametrul conductelor la  $200\div 250$  mm. Se estimeaza o lungime totala de retea de distributie de 324.899 m.

- sursa de apa va fi constituita din puturi de medie si mare adancime existente si din reseaua mun. Bucuresti (bransamentele existente si 3 bransamente nou propuse).

#### ***1.4.2. Sistemul de canalizare ape uzate menajere***

##### **A. Situatia existenta**

Reteaua de canalizare din orasul Popesti Leordeni este in sistem unitar si este executata din tuburi din beton si PVC cu diametre Dn = 200 – 800 mm, in lungime totala de 49,80 km.

Pe traseul retelei de canalizare exista 6 statii de pompare ape uzate amplasate astfel:

- SPAU 1 pe str. Drumul Fermei – Oratoriu, cu urmatoarele caracteristici:
  1. capacitate: 117 mc/h
  2. electropompa tip Grundfos, Pi = 3,5 kW
  3. electropompa tip Grundfos, Pi = 7 kW
- SPAU 2 pe str. Sf. Agnes intersectie cu str. Maica Tereza, cu urmatoarele caracteristici:
  1. capacitate: 98 mc/h
  2. electropompa tip Grundfos, Pi = 3,5 kW
  3. electropompa tip Grundfos, Pi = 8,4 kW
- SPAU 3 pe str. Solstitiului intersectie cu str. Miraslau, cu urmatoarele caracteristici:
  1. capacitate: 240 mc/h
  2. electropompa tip Homa, Pi = 3,5 kW
  3. electropompa tip Homa, Pi = 11 kW
  4. panou de supraveghere tip SCADA
- SPAU 4 pe str. Drumul Fermei intersectie cu str. Leonardo Murialdo, cu urmatoarele caracteristici:
  1. capacitate: 28 mc/h
  2. electropompe tip Grundfos, Pi = 4 kW
- SPAU 5 pe str. Popesti-Vest intersectie cu str. Drumul Fermei, cu urmatoarele caracteristici:
  1. capacitate: 108 mc/h
  2. electropompe tip Grundfos, Pi = 17 kw
- SPAU 6 pe str. Drumul Fermei (nr. 69) intersectie cu str. Solstitiului, cu urmatoarele caracteristici:
  1. capacitate: 65 mc/h
  2. electropompe tip Grundfos, Pi = 30 kw.
- SPAU 7 pe str. Pavlicheni.

De asemenea, pe retea sunt 591 de camine de vizitare si cca. 3100 camine de racord (amplasate la limita proprietatii beneficiarilor).

##### **Instalatii de epurare**

Nu sunt prevazute instalatii / statii de epurare. Apele uzate sunt de natura menajera si ajung in reseaua publica de canalizare a mun. Bucuresti.

### Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate, precum si apele pluviale, sunt evacuate prin intermediul unei retele in sistem unitar in reseaua de canalizare a Mun. Bucuresti (aflata in administrarea APA Nova Bucuresti S.A.) prin intermediul a 9 racorduri:

- R1 amplasat pe strada Sfintii Voievozi – coordonate STEREO 70: X = 593324,093; Y = 321389,892
- R2 amplasat pe sos. Oltenitei, pe platforma de langa Sere Popesti-Leordeni – coordonate STEREO 70: X = 593735,903; Y = 321202,936
- R3 amplasat pe Splaiul Unirii (pe partea dreapta a raului Dambovita), intre Calea Vitan si Soseaua de Centura – coordonate STEREO 70: X = 596317,342; Y = 322389,334
- R4 amplasat pe Splaiul Unirii (pe partea dreapta a raului Dambovita), intre Calea Vitan si Soseaua de Centura – coordonate STEREO 70: X = 595158,248; Y = 322296,489
- R5 – amplasat la limita dintre mun. Bucuresti si orasul Popesti Leordeni – coordonate STEREO 70: X = 591415,914; Y = 320083,757
- R6 amplasat pe str. Unirii, nr. 23 – coordonate STEREO 70: X = 593112,721; Y = 321479,442
- R7 – amplasat la limita dintre mun. Bucuresti si orasul Popesti Leordeni – coordonate STEREO 70: X = 591635,517; Y = 320479,729
- R8 – amplasat in Bucuresti, la intersectia dintre Intrarea Oituz si str. Dumbravesti – coordonate STEREO 70: X = 591279,921; Y = 319828,069
- R9 – amplasat la limita cu sectorul 4, la intersectia Sos. Oltenisei cu Drumul Cheile Turzii – coordonate STEREO 70: X = 591763,395; Y = 320912,145

Pentru evacuarea apei uzate menajere in reseaua publica operatorul a incheiat Contractul de furnizare a serviciului de alimentare cu apa si de canalizare nr. ANB414117 din 01.03.2014 si a Actului aditional nr. 4/2017.

### **B. Situatia propusa**

Pentru extinderea orasului, tinand seama de lipsa unei pante generale eficiente pentru colectarea si indepartarea apelor uzate, se propun urmatoarele solutii:

- Realizarea unor statii de colectare si pompare amplasate in zone de cota minima (depresiuni). Statiile de pompare de tip cheson vor avea adancimi de 6÷7 m si o suprafata de cca. 8 mp, fara constructie supraterrana. Accesul apei se va face printr-o zona de gratare rare si dese (5 cm) mobile, extractibile de la suprafata. Statiile de pompare ape uzate vor fi echipate cu 2+1 electropompe submersibile pentru ape uzate.

O statie de colectare si pompare va putea prelua apa de pe o zona cu diametrul de 2÷2,5 km.

Pentru extinderea cu o suprafata de aprox. 2.000 ha vor fi necesare 16 statii de pompare, revenind fiecarei statii o suprafata de 125 ha.

- Reteaua de colectare si evacuare a apelor uzate la statiile de pompare.

Reteaua se va realiza din tuburi de PVC-KG cu diametrul de 200÷400 mm. Adancimea maxima a canalizarilor se va limita la 3,5 m in punctul de intrare in statia de pompare.

- Evacuarea apelor uzate

Apele uzate pompate vor fi preluate de noi colectoare sub presiune ce vor descarca in colectoarele existente / propuse pentru a ajunge in canalizarea municipiului Bucuresti:

- o VISCOFIL Dn 100 cm (existent):

- prin racord Dn 250 mm pentru debit de 65,96 l/s – M13
- DANUBIANA Dn 60 cm (existent):
  - prin racord Dn 250 mm pentru debit de 88,90 l/s – M16
- Colector GIP
  - prin racord Dn 250 mm pentru debit de 82,50 l/s – M17
- Colector A3 (existent)
  - prin racord Dn 250 mm pentru debit de 87,19 l/s – M18
  - prin racord Dn 160 mm pentru un debit de 19,57 l/s – M14
- Colector casetat Mun. Bucuresti (existent)
  - prin racord Dn 250 mm pentru debit de 79,91 l/s – M15
- Colector propus pe soseaua de centura:
  - prin racord Dn 315 mm pentru un debit de 240,74 l/s – M1, M3, M4
  - prin racord Dn 250 mm pentru un debit de 62,91 l/s – M6
  - prin racord Dn 315 mm pentru un debit de 184,78 l/s – M7, M8, M9
  - prin racord Dn 200 mm pentru un debit de 47,84 l/s – M11
  - prin racord Dn 200 mm pentru un debit de 54,77 l/s – M12

Zone periferice, obiective izolate, amplasate departe de retele sistemului centralizat, vor fi canalizate prin sisteme locale cu statie de epurare cu evacuare in emisari sau bazine vidanjabile.

In prima zona de dezvoltare: strada Drumul Fermei si pozitia 1 si 2 se vor realiza statii de colectare si pompare M1 si M3. Statiile vor prelua locuintele ce se vor realiza in zonele respective precum si refulari (conducte sub presiune) de la canalizarile existente in prezent fara modificarea lor. Se va asigura preluarea extinderilor de locuinte cat si o reducere a incarcarii canalizarii vechi din Popesti-Leordeni. Pentru functionarea celor doua statii va trebui realizat tot in prima etapa colectorul de evacuare la racordul VISCOFIL.

### **Concluzii:**

Prin PUG se propun urmatoarele lucrari:

- executia unor retele de canalizare ce se vor realiza din tuburi de PVC-KG cu diametrul de 200÷500 mm si lungimea totala estimativa de 289.146 m. Adancimea maxima a canalizarilor se va limita la 3,5 m in punctul de intrare in statia de pompare.
- apele uzate vor fi evacuate prin colectoare Dn 200÷400 mm de maxim 1.200 m lungime si 3,5 m adancime, catre statiile de pompare
- executia unui nr. de 16 de statii de pompare ape uzate de tip cheson, fiecare echipata cu 2+1 electropompe submersibile
- apele uzate vor fi pompate in colectoarele retelei de canalizare a municipiului Bucuresti, prin racordurile existente si prin 10 racorduri nou propuse.



### ***1.4.3. Sistemul de canalizare ape pluviale***

#### **A. Situatia existenta**

In prezent sunt in curs de realizare lucrari de evacuare a apelor pluviale. La intersectia strazii Drumul Fermei – strada Popesti Vest se realizeaza o statie de pompare cu un volum de cca. 70 mc ce va pompa apa colectata de pe cele doua strazi in colectorul de refulare IMGB din Soseaua Berceni. A doua statie de pompare similara va fi amplasata in zona intersectiei strazii Solstitiului – strada Drumul Fermei. Apa preluata va fi refulata in statia de pompare din zona, a canalizarii unitare existente.

#### **B. Situatia propusa**

Extinderea orasului cu o suprafata de aprox. 2.000 ha, la care se adauga o parte din suprafetele existente amenajate, presupune solutii unitare cu lucrari de sine statatoare neputandu-se apela la lucrari existente.

La proiectarea lucrarilor s-a tinut seama de urmatoarele conditii naturale:

- lipsa unei pante generale continue favorabila unei canalizari gravitationale. In aceste conditii apa pluviala va trebui sa fie evacuată din zona prin pompare.
- lipsa unui emisar puternic in zona, paraul Calnau putand sa preia debite limitate.

In aceste conditii se impune realizarea unor bazine de acumulare (bazine de retentie), ce se vor executa in zone cu cote mai joase.

Canalele colectoare vor fi limitate la lungimi de 1.000÷1.500 m cu adancimi de 2÷3 m si panta de 0,002, conditii in care canalele nu vor depasi diametre de 80÷100 cm.

Pentru a exista o singuranta in ceea ce priveste retinerea apelor pluviale, vizavi de ritmul de productie, se propune o acumulare a precipitatiilor medii pentru trei luni.

Plasarea bazinelor de acumulare mai aproape de zona de colectare, reduce dimensionarea tuburilor colectoare, evacuarea apei din zona urmand a se face dupa acumulare la debite mici dar permanente. Bazinele colectoare vor fi plasate in teritoriu conform detaliului de sistematizare. Adancimea maxima se va limita la 5,0 m din care pe verticala se vor folosi cca. 3,5 m.

Zonele de colectare pot avea o varietate larga de amenajare functie de zona de amplasare, vecinatati, etc.

Pot fi realizate depresiuni cu taluze naturale de pamant avand elemente usoare de consolidare superficiala: cleionaje, plase, berma intermediara, vegetatie sau pereti betonati in diferite variante cu dale sau perete rigid armat. Bazinele pot fi lasate deschise sau acoperite folosite pentru parcaje, spatii de joaca, pietre, etc. In jurul bazinelor se pot amenaja spatii cu arbori favorizati de prezenta apei care va produce un efect de lunca.

Adiacent bazinelor se prevad separatoare de hidrocarburi si statii de pompare pentru debite mici, care vor refula apa in emisari (Calnau si Dambovita).

O parte din apa pompata va putea fi preluata direct sau in cisterne pentru stropirea spatiilor verzi, udarea strazilor.

Amenajarea teritoriului va trebui sa includa solutii noi care sa produca retinerea in masura cat mai mare a apei in spatiile verzi.

Pentru zonele periferice izolate, plasate in zone nesistematizate departe de un receptor, apele pluviale vor fi preluate in bazine de retentie individuale, trecute prin separatoare de hidrocarburi si utilizate la intretinerea spatiilor verzi din fiecare incinta.

### **Concluzii:**

Prin PUG se propun urmatoarele lucrari:

- apele pluviale vor fi preluate de o retea separata de canalizare avand colectoare de 300÷1.000 mm (lungimi mici) de maxim 1.500 m lungime si 3,0 m adancime; se estimeaza o lungime totala a retelei de canalizare pluviala de 313.113 m
- apele pluviale colectate vor fi trecute prin 22 de separatoare de hidrocarburi
- pentru colectarea apelor pluviale preepurate se propun 22 de bazine de acumulare / retentie
- apele pluviale vor fi evacuate in raului Dambovita prin 3 puncte de evacuare si in Valea Calnau prin 5 puncte de evacuare
- evacuarea in Valea Calnau se va face prin pompare permanenta la debite mici
- evacuarea apelor pluviale din bazinele de retentie in emisari se va face prin pompare, prin intermediul a 22 de statii de pompare propuse, cu capacitati cuprinse intre 1,8 si 13,9 l/s. (cele doua statii de pompare ape pluviale aflate in curs de executie se vor pastra)

De asemenea, prin PUG se preia propunerea din master plan-ul de amenajare a soselei de centura care prevede amenajarea a 7 bazine de retentie ape pluviale preluate de pe soseaua de centura (de pe tronsonul aferent UAT Popesti-Leordeni).

#### ***1.4.4. Oportunitatea dezvoltarii sistemelor de alimentare cu apa si canalizare***

Un sistem public regional de alimentare cu apa si de canalizare reprezinta ansamblul tehnologic, operational si managerial constituit prin punerea in comun a doua sau mai multe sisteme locale de alimentare cu apa si de canalizare. Obiectivul principal al crearii unui sistem public regional de alimentare cu apa si de canalizare il reprezinta optimizarea serviciilor oferite prin utilizarea de resurse si facilitati comune.

In conformitate cu Tratatul de Aderare la Uniunea Europeana, Romania si-a asumat obligatii care implica investitii importante in serviciile de alimentare cu apa si de canalizare in vederea conformarii cu standardele de mediu ale UE.

Ca o consecinta directa, dezvoltarea sistemelor de apa si de canalizare va juca un rol important in atingerea obiectivelor propuse si in asigurarea unui nivel de 100% de acoperire a serviciilor, la un nivel de calitate conform Directivei Apei si cu Directivei Apei Uzate.

Necesitatea dezvoltarii sistemelor de alimentare cu apa si canalizare se cuantifica in urmatoarele aspecte:

- atingerea gradului de acces la sistemul de apa de 100%
- asigurarea calitatii apei in concordanta cu legile europene si nationale
- asigurarea accesului la retele de canalizare in procent de 100% privind gospodariile din oras
- reducerea riscului asupra sanatatii umane
- alinierea la Directivele Europene si nationale
- cresterea economica prin imbunatatirea infrastructurii in zona
- servicii eficiente si adecvate de apa potabila si apa uzata
- imbunatatirea conditiilor de igiena si de sanatate in zona de proiect: apa potabila sigura va contribui la reducerea riscurilor de sanatate pentru populatie, iar eliminarea si tratarea apelor uzate va contribui la imbunatatirea conditiilor de igiena.

#### ***1.4.5. Monitorizarea apelor uzate***

Monitorizarea calitatii apei distribuite la consumatori, dar si a apei uzate evacuate in reseaua publica, respectiv in caseta colectoare a raului Dambovita, se efectueaza lunar prin analiza apei de catre Institutul National de Cercetare - Dezvoltare pentru Ecologie Industriala – ECOIND, cu care a fost incheiat contractul nr. PM 2756 / 2011, prelungit cu actul additional din 27.07.2016.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in reseaua de canalizare a Mun. Bucuresti si in caseta colectoare a raului Dambovita se vor incadra in limitele prevazute de HG 1038/2010, de HG 188/2002 modificata si completata prin HG 352/2005 (NTPA 002/2005 – privind conditiilor de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare).

De asemenea se au in vedere limitele impuse de acordul de preluare nr. 1625/06.03.2017, emis de S.C. Apa Nova Bucuresti S.A.

##### ***▪ Impactul asupra apei de suprafata***

Impactul evacuării deversarilor de ape uzate in corpurile de apa de suprafata este dependent de concentratie si de cantitatea totala de poluanti deversati si este cuantificat prin clasa de calitate a apei, stabilita conform Ordinului 161/2006 al MMDD.

Impactul negativ al deversarilor de ape uzate neepurate asupra apelor curgatoare consta in reducerea capacitatii de utilizare a acestora pentru alti utilizatori din aval sau cresterea considerabila a costurilor de potabilizare, dar in primul rand prin diminuarea capacitatii de autopurificare a cursului receptor.

Se considera ca poluarea apelor de suprafata, in special a lacurilor, va continua sa creasca in conditiile colectarii si deversarii apelor uzate fara a fi preepurate si/sau epurate corespunzator. Costurile de ecologizare a apei sunt atat de mari incat singura optiune ramane prevenirea poluarii corpurilor de apa. Pentru aceasta se impune aplicarea unui management integrat de tratare a apei si apei uzate pe arii geografice largi si pentru un numar cat mai mare de utilizatori.

##### ***▪ Impactul asupra apei subterane***

Sursele de poluare a apei freatice sunt infiltratiile din fosele septice, infiltratiile de ape uzate din zootehnie si irigatii, depozitarea necorespunzatoare a deseurilor.

Un impact negativ asupra apelor subterane il au apele de suprafata poluate, cu care comunica respectivul acvifer si poluantii din sol care sunt levigati in freatic de precipitatiile atmosferice.

Cea mai puternica depreciere a calitatii apei a fost identificata in zonele rurale unde din cauza lipsei retelelor de canalizare apa menajera ajunge in acvifer. Ca urmare, apa din fantanile forate in primul strat freatic nu este potabila, ea putand fi utilizabila numai pentru scopuri gospodaresti, altele decat prepararea hranei sau baut. Aceasta restrictie evidentiaza o data in plus necesitatea extinderii infrastructurii de alimentare cu apa pe intreg teritoriul orasului, iar pentru favorizarea autoepurarii apei freatice, in timp, necesitatea colectarii si epurarii apelor uzate.

Apele uzate neepurate sau epurate necorespunzator deversate in sol / pe sol sau in emisar afecteaza calitatea apelor subterane sau de suprafata deoarece acestea contin poluanti de tipul: substante organice, substante extractibile cu solventi organici, nutrienti – compusi de azot si fosfor, suspensii solide etc.

#### ***1.4.6. Sistemul de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii***

##### **Alimentare cu energie electrica**

Orasul Popesti-Leordeni este in totalitate electrificat.

### Masuri propuse prin PUG

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor casnici, social-edilitari si economici noi propusi prin dezvoltarea prevazuta in cadrul actualei lucrari, se va realiza prin extinderea retelelor electrice existente.

Intrucat aparitia de noi consumatori se va face treptat, realizarea noii retele electrice si a noilor posturi de transformare se va realiza etapizat.

Stabilirea amplasarii definitive in teren a posturilor de transformare, precum si a traseelor de medie si joasa tensiune si racordarea acestora la LEA existenta se va face de catre proiectantul de specialitate.

### **I.4.7. Sistemul de alimentare cu energie termica si gaze naturale**

#### **Alimentare cu energie termica**

Orasul Popesti Leordeni este racordat la reseaua de energie termica, insa zone extinse ale UAT Popesti-Leordeni nu sunt racordate la reseaua nationala de furnizare a energiei termice. Gospodariile din aceste zone sunt incalzite individual din surse proprii (sobe/centrale cu combustibil gazosi, solizi sau electric.

#### **Alimentare cu gaze naturale**

Orasul Popesti-Leordeni beneficiaza de retea de distributie a gazelor naturale, majoritatea locuitorilor fiind conectati.

### Masuri propuse prin PUG

Prin PUG se propune extinderea retelelor de gaze naturale in toate zonele de intravilan unde nu exista si in zone nou propuse pentru introducere in intravilan.

### **I.4.8. Sistemul de circulatii**

Arterele principale de circulatie din zona sunt :

- Drumul National 4 Bucuresti - Oltenita, aflat in responsabilitatea Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale
- Soseaua Berceni - aflata in administrarea Municipiului Bucuresti
- Splaiul Unirii - aflat in administrarea Municipiului Bucuresti
- Soseaua de centura a Bucurestiului (DNCB) - aflata in responsabilitatea Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale.

Amplasat in imediata vecinatate a municipiului Bucuresti, Orasul Popesti – Leordeni se interrelatiioneaza direct sub aspect economic cu capitala, beneficiind de apropierea fata de arterele importante de trafic rutier si feroviar. Astfel, localitatea este strabatuta de DN 4 Bucuresti – Oltenita avand deci acces la transportul dunarean. Relatiile economice intre Popesti – Leordeni, Bucuresti si restul localitatilor din zona periurbana sunt sustinute si de apropierea de Soseaua de Centura Bucuresti. Deasemenea prezenta in teritoriu a statiei de metrou I.M.G.B. este benefica in ceea ce priveste deplasarea fortei de munca inspre si dinspre Bucuresti. Navetismul este de altfel urmat si de transportul in comun de suprafata cu legaturi directe spre statiile de metrou Aparatorii Patriei si Piata Sudului.



Pe teritoriul orasului Popesti-Leordeni exista instalatiile necesare serviciilor feroviare, linia ferata de centura fiind una dintre magistralele care permit fluidizarea traficului de marfa care are ca punct de plecare garile din Bucuresti.

Linia de cale ferata CF 301D Pantelimon - Jilava strabate unitatea administrativ teritoriala a orasului Popesti Leordeni intre km 39+500 – km 47+310. Terenul ce apartine CNCF"CFR"S.A. – Sucursala Regionala CF Bucuresti in cadrul UAT Popesti.

Leordeni are o suprafata totala de 200721,00 mp, din care proprietatea privata reprezinta 7268,00 mp si proprietatea publica 193453,00 mp.

Pe teritoriul orasului Popesti leordeni mai sunt amplasate 2 linii de cale ferata care nu apartin Sectorului 3 Bucuresti si anume:

- Linia ferata industrială (LFI) ce apartine DANUBIANA (nu apartine CNCF"CFR"S.A. Sucursala Regionala Bucuresti), care din dreptul km 41+530 merge paralel cu linia CF 301D Pantelimon-Jilava pana in statia Popesti Leordeni, km 42+700, unde se opreste;
- Linia de metrou ce apartine METROREX (nu apartine CNCF"CFR"S.A. Sucursala Regionala Bucuresti), care porneste din statia Popesti Leordeni km 42+700 merge paralel cu linia CF 301D Pantelimon Jilava pana la km 45+700 unde se departeaza de aceasta si merge paralel cu Soseaua Berceni.

Obiective ale PUG-ului privind organizarea circulatiei:

- se vor amenaja si sistematiza corespunzator traficului, toate intersectiile strazilor din oras cu drumul national DN4
- transportul de tranzit si transportul de marfa se va desfasura pe strazi ocolitoare
- transportul in comun si legaturile cu localitatile invecinate, se vor realiza pe arterele principale de pe raza localitatii.
- se vor amenaja parcaje publice in zonele generatoare de trafic (autoritate locala, zone de servicii si comert etc.).
- se interzice parcare pe domeniul public in zonele neamenajate; gararea autovehiculelor se va realiza strict in incinta proprietatilor.

In Reglementarile P.U.G. au fost cuprinse:

- documentatia Reactualizarea Studiului de Fezabilitate intocmit de IPTANA in 2007 privind Autostrada de Centura a Capitalei (contract nr. 2467/3819/2)
- documentatia Largire la 4 benzi Centura Bucuresti Sud intre A2(Km 23+600) – A1(Km 55+520) – SECTOR1(Km 23+600 – Km 33+000), Proiectant SC PRO CONS XXI SRL (proiect nr. 14/20.01.2009).

Pentru evitarea strapungerilor dese a Soselei de Centura a Municipiului Bucuresti, in dreptul intalnirii drumurilor locale cu DN 4 si cu Soseaua de Centura vor fi realizate drumuri colectoare care vor prelua circulatia locala. Pe tronsonul Soselei de Centura vor fi prevazute spatii pentru serviciu.

#### **1.4.9. Gestionarea deseurilor**

Serviciul de salubritate in cadrul UAT Popesti-Leordeni este asigurat de S.C. BLUE PLANET SERVICES S.R.L. conform contractului subsecvent de servicii nr. 3, in baza Acordului Cadru nr. 32 / 25.04.2019. (valabil pana la 16.11.2020) – ctr sau act ad cu valabilitate pana in 31.10.2023.

In prezent, pe teritoriul UAT se gasesc urmatoarele obiective de colectare / tratare a deseurilor municipale:

- 20 de platforme de gunoi

- depozitul de deseuri Glina (operator S.C. ECOREC S.A.)
- statia de sortare deseuri din cadrul depozitului de deseuri Glina (operator S.C. ECOREC S.A.).

Amplasamentul depozitului de deseuri Glina ocupa o suprafata de 119 ha din care 110 ha reprezinta suprafata totala de depozitare. Capacitatea totala de depozitare este de 26,4 mil. mc.

Activitatea intra sub incidenta Directivei nr. 1999/31/EC privind depozitarea deseurilor, transpusa in legislatia nationala prin HG nr. 349/2005. Depozitul se incadreaza in clasa b - depozit de deseuri nepericuloase, conform clasificarii din H.G. nr. 349/2005 (art. 4), completata si modificata prin H.G. nr. 1292/2010.

Avand in vedere ca Depozitul de deseuri Glina se propune spre inchidere si va intra intr-un amplu proces de ecologizare (suprafata terenului pe care acesta isi desfasoara activitatea devenind in timp spatiu verde amenajat), in vederea colectarii deseurilor menajere din localitate, se propune utilizarea celor 20 de platforme de gunoi existente si realizarea a inca 120 de platforme de gunoi ecologice, cu compactare mecanica, amenajate si dimensionate conform standardelor europene in vigoare.

De pe aceste platforme deseurile vor fi preluate de catre operatorul local.

Orasul Popesti-Leordeni este membru al Asociatiei de Dezvoltare Intercomunitara pentru Gestionarea Integrata a Deseurilor Ilfov (ADIGIDI), conform HCL nr. 34/09.03.2020, si face parte din sistemul de management integrat la nivel de judet implementat in cadrul proiectului "Sistem integrat de management al deseurilor in judetul Ilfov", finantat prin Programul Operational Sectorial Mediu, Axa prioritara 2, "Dezvoltarea sistemelor de management integrat al deseurilor si reabilitarea siturilor contaminate istoric".

Orasul face parte din zona 2 - zona de Sud si Est a ariei proiectului.

Conform Master Plan pentru Sistemul de Management Integrat al Deseurilor in Judetul Ilfov (versiunea aprilie 2020), in lista de investitii prioritare, pe teritoriul UAT Popesti-Leordeni, sunt prevazute urmatoarele lucrari:

- instalatie de tratare mecano-biologica cu digestie anaeroba – treapta biologica cu capacitatea de 70.000 tone/an si treapta mecanica cu capacitatea de 20 tone/an
- instalatie de tratare mecano-biologica cu digestie anaeroba, cu capacitatea de 70.000 tone/an
- statie compostare deseuri verzi, cu capacitatea de 3.000 tone/an
- statie de sortare deseuri, cu capacitatea de 45.000 tone/an.

Pentru aceste obiective inca nu s-au stabilit terenurile si inca nu s-au obtinut fondurile de finantare. Daca acestea se vor concretiza, vor avea la baza documentatii de urbanism tip PUZ pentru aprobarea construirii, functionarii si amplasarii acestora.

### **I.5. Probleme de mediu**

Perimetrul orasului Popesti-Leordeni prezinta o serie de probleme din perspectiva formelor de utilizare a terenului – fara sa fie iesite din comun – si anume:

- existenta unor terenuri supuse eroziunii;
- lipsa lucrarilor de combatere a eroziunii solurilor, corectarea torentilor si acumulari permanente;
- existenta spatiilor verzi cu vegetatie degradata;
- lipsa zonei de protectie pentru cale ferata;
- spatii verzi deficitare in raport cu numarul de locuitori si suprafata construita;
- lipsa zonei de protectie in jurul cimitirelor;

Principalele disfunctionalitati rezultate din analiza situatiei existente sunt reprezentate de urmatoarele aspecte:

- probleme legate de poluarea generata de groapa de gunoi Glina, Protan si Picovit
- lipsa parcurilor in zona rezidentiala nou constituita
- traversarea orasului de catre DN4
- transport in comun insuficient in raport cu nevoile orasului
- dezvoltarea insuficienta a infrastructurii (transport, mediu si sociala) generata de expansiunea accelerata a orasului
- accesibilitate scazuta pe cai rutiere si ferate si mobilitate scazuta
- educatie, cultura civica slab dezvoltate, grad redus de participare civica
- dotari limitate pentru sport si agrement
- utilizarea pe o scara relativ mica a tehnologiilor avansate
- insuficienta serviciilor si a spatiilor publice in noile cartiere
- infrastructura de afaceri neuniform repartizata
- panza freatica este poluata
- zona industriala nu este delimitata clar de cea rezidentiala a orasului
- dinamica locurilor de munca este scazuta in raport cu cresterea populatiei
- numarul redus de centre medicale si servicii locale de urgenta medicala
- accesarea redusa a finantarilor externe.

#### Necesitati si optiuni ale populatiei

In urma analizei solicitarilor locuitorilor orasului, s-au constatat urmatoarele necesitati:

- amenajarea zonelor verzi existente si crearea unor noi zone verzi si de agrement
- largirea si modernizarea strazilor si amenajarea unor piste pentru biciclisti
- identificarea si includerea in intravilanul orasului a unor suprafete de teren pentru desfasurarea unor noi activitati economice
- extinderea intravilanului orasului pentru asigurarea unei rezerve de teren necesara functiunii de locuire impreuna cu dotarile complementare aferente acesteia
- reabilitarea sistemului de iluminat public
- dezvoltarea activitatilor turistice
- dezvoltarea infrastructurii de sanatate;
- cresterea sigurantei populatiei.

#### **I.6. Consideratii privind alegerea celor mai bune tehnici disponibile**

Nu e cazul. Pentru realizarea investitiilor se recomanda folosirea de tehnologii moderne si materiale de calitate superioara.

Prevederile referitoare la reglementarile specifice privind prevenirea si controlul integrat al poluarii nu se aplica acestui obiectiv, la acest nivel, intrucat acesta nu se gaseste sub incidenta Legii 278 / 2013.

Notiunile de BAT si BREF care se refera la cele mai bune tehnici disponibile se aplica in general proiectelor care intra sub incidenta reglementarilor privind prevenirea si controlul integrat al poluarii.

#### Lucrari pentru refacerea amplasamentului in zona afectata de executia investitiei

Aceste aspecte vor fi analizate in detaliu pentru fiecare obiectiv ce se va dezvolta.

*– lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii*

Sunt posibile evenimente minore in perioadele de executie a lucrarilor in zone punctuale, cum ar fi poluari accidentale cu carburanti de la masini si utilaje, depasiri ale nivelului de zgomot in zona utilajelor in functiune, deranjarea temporara a circulatiei pe reseaua stradala unde se pozeaza obiectivele.

Pentru fiecare obiectiv implementat se vor prevedea lucrari de refacere a starii initiale prin refacerea stratului vegetal.

Dupa terminarea lucrarilor de construire a cladirilor si a lucrarilor de infrastructura, se va realiza o sistematizare pe verticala a zonei, se va amenaja zona verde prin plantatii si se vor marca toate arterele de circulatie.

*– aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluari accidentale*

Procesul de refacere a mediului geologic consta in indepartarea surselor de contaminare de pe amplasament, in izolarea si decontaminarea ariilor contaminate, limitarea si eliminarea posibilitatilor de raspandire a poluantilor in mediul geologic si in atingerea valorilor limita admise pentru concentratiile de poluanti.

Dupa finalizarea lucrarilor de executie a obiectivelor viitoare se vor indeparta deseurile si materialele ramase pe amplasament fiind colectate si predate catre societati autorizate pentru eliminarea acestora, urmand ca ulterior sa se faca o nivelare a terenului. In cazul suprafetelor ce au prezentat vegetatie in fata initiala se vor aplica un proces de revegetare, astfel incat terenul sa se aduca la starea initiala cat mai exact.

*– aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea*

Durata de viata difera de la caz la caz in functie de tipul fiecarui obiectiv. Astfel, se vor prevedea masuri de interventie la sfarsitul duratei de viata, pentru consolidarea / demolarea / demontarea si igienizarea zonei respective, astfel incat terenul sa fie adus la starea initiala sau sa poata fi dat in folosinta spre dezvoltarea unui alt proiect.

*– modalitati de refacere a starii initiale/reabilitare in vederea utilizarii ulterioare a terenului*

In situatia unor poluari accidentale se va face o limitare a accesului in zona poluata prin aplicarea unor sisteme de bariere fizice si de avertizare pentru aplicarea regimului de restrictie. Se vor face investigatii pentru evaluarea nivelului de poluare a solului si subsolului si se vor stabili masurile de decontaminare astfel incat sa se indeparteze total volumul de poluare.

## **II. Elemente specifice pentru alimentările cu apă potabilă și industrială, evacuări și epurări de ape uzate și meteorice pentru folosințe**

### **II.1. Lucrări hidroedilitare**

Orasul Popești-Leordeni beneficiază de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat. Sistemele se afla în administrarea Vital Blueaqua S.R.L. (Veolia) și sunt reglementate prin Autorizația de gospodărire a apelor nr. 356-IF / 22.07.2019, emisă de SGA Ilfov-București (valabilă până la 31.07.2021).



Astfel, prin PUG se propune extinderea retelelor de alimentare cu apa si a celor de canalizare in toate zonele propuse pentru extinderea intravilanului, astfel incat sa se asigure un grad de bransare/racordare a populatiei la retelele publice de 100%.

Asigurarea echiparii edilitare in zonele in care nu vor exista retele publice de alimentare cu apa si canalizare

Autorizarea executarii constructiilor va putea fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Constructiile trebuie racordate la retelele publice de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, in toate zonele din interiorul intravilanului.

In zonele de extindere ale intravilanului, pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza acordului de la Agentia de Mediu si de la Administratia Nationala Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare. Dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele publice, iar obiectivele care detin solutii proprii se vor conecta la retelele publice.

In cazul adoptarii solutiilor individuale de alimentare cu apa si canalizare se aplica urmatoarele conditii:

- pentru alimentarea cu apa pot fi utilizate instalatii de capacitate mica
- pentru canalizare pot fi utilizate instalatii de capacitate mica de epurare sau bazine etanse vidanjabile (in conformitate cu prevederile legale in vigoare)
- se va asigura, dupa caz, preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida a apelor meteorice, de regula la spatiul verde perimetral.

In scopul folosirii rationale si protejarii calitatii resurselor de apa, utilizatorii de apa au urmatoarele obligatii:

- sa adopte tehnologii de productie cu cerinte de apa reduse si cat mai putin poluante, sa economiseasca apa prin recirculare sau folosire repetata, sa elimine risipa si sa diminueze pierderile de apa, sa reduca poluantii evacuati o data cu apele uzate
- sa urmareasca, prin foraje de observatii si control, starea calitatii apelor subterane din zona de influenta a statiilor de epurare, depozitelor de substante periculoase, produse petroliere si a reziduurilor de orice fel.

La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrării apelor pluviale in terenul natural. Pentru realizarea pavajelor in zonele cu trafic redus, in zonele de parcare pentru autoturisme precum si pentru alei pietonale si trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile.

## **II.2. Elemente caracteristice ale lucrarilor in albie cum sunt: prize, guri de evacuare, regularizari, consolidari; debitele instalate si cele de dimensionare a prizelor de apa si a gurilor de evacuare in receptori**

### **Lucrari pe cursurile de apa**

- regularizare curs de apa – Amenajarea complexa a raului Dambovita in Mun. Bucuresti si judetul Ilfov, pe o lungime de cca. 4,8 km (pe teritoriul UAT Popesti-Leordeni), clasa de importanta IV, debit maxim tranzitat 60-180 mc/s, detinator al lucrarii SGA Ilfov-Bucuresti.

### **Lucrari hidrotehnice**

Conform adresei nr. 12825/VS / 07.12.2018, emisa de SGA Ilfov-Bucuresti, pe teritoriul UAT Popesti - Leordeni, in Inventarul bunurilor din domeniul public al statului aflate in administrarea A.B.A.A.V. S.G.A. Ilfov - Bucuresti - conform HG 1705/2006 Anexa 12 se afla:

- nodurile hidrotehnice NH Popesti, NH Glina de pe raul Dambovita - cod cadastral X.1.25 , numar MF 64316:
  - NH Popesti (PIF in 1988), amplasat pe teritoriul UAT Sector 3 – mun, Bucuresti si UAT Popesti-Leordeni, cu: NNR = 59 mdMN75, NME = 60,10 mdMN75, 3 stavile cu clapet, 2 goliri de fund (1 x Dn 600 si 1 x Dn 200 – by-pass), debite maxime deversate NNR/NME 102/183, stare tehnica buna
  - NH Glina (PIF in 1988), amplasat pe teritoriul UAT Popesti-Leordeni, la limita cu localitatea Glina, cu: NNR = 54,80 mdMN75, NME = 56,45 mdMN75, 3 stavile cu clapet, 1 golire de fund (Dn 1000), debite maxime deversate NNR/NME 118/266, stare tehnica buna.
- amenajarea albiei raului Dambovita intre Podul Vitan si Nodul Hidrotehnic Tanganu, numar MF 64610, cu o latime a albiei amenajate de 40 m ce traverseaza orasul Popesti - Leordeni pe o lungime de cca. 4,7 km.

Conform adresei nr. 517/DP / 27.01.2020, emisa de SGA Ilfov-Bucuresti, folosintele Amenajarii complexe a raului Dambovita sunt urmatoarele:

- crearea luciilor de apa prin biefarea albiei raului si realizarea unui microclimat ambiental in Capitala
- asigurarea tranzitarii viiturilor provenite din ploile ce se inregistreaza in Capitala prin albia de apa curata amenajata cu pereu din beton armat ( $Q_{max} = 45$  mc/s din cauza strangularii din zona sifonarii de la Piata Unirii);
- colectarea si transportul apelor uzate printr-un colector casetat realizat sub cuva albiei de apa curata, aflat in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti prin S.C. Apa Nova Bucuresti S.A., cu capacitatea de preluare a debitelor de ape uzate si pluviale cuprinse intre 20 - 80 mc/s
- drenarea apelor subterane in lungul albiei raului Dambovita prin lucrari speciale.

In conditiile realizarii constructiilor de amenajare a raului Dambovita s-a impus realizarea unui dren care sa asigure colectarea apelor freactice, care pe tronsonul Vitan-Popesti este format dintr-un dren casetat pe malul stang cu dimensiunile (l x h) 1,20 m x 1,80 m si o galerie colector din prefabricate pe malul drept, iar pe tronsonul Popesti-Glina este alcatuit dintr-o galerie colector din prefabricate pe ambele maluri cu dimensiunile (l x h) 1,60 m x 1,80 m.

In albia regularizata a raului Dambovita, aval de subtraversarea de la N.H. Popesti, pe malul drept exista o camera de siguranta, compusa din: un deversor lateral cu dimensiunile (l x h) 1,03 m x 61,80 m si o gura de varsare in cuva de suprafata cu dimensiunile 3,00 m x 2,00 m x 4,50 m.

- pe teritoriul orasului Popesti-Leordeni, adiacent albiei amenajate a raului Dambovita pe malul drept, se afla canalul colector de ape uzate (caseta de ape uzate), care se afla pe domeniul public a municipiului Bucuresti in administrarea Consiliului General al municipiului Bucuresti prin operatorul S.C. Apa Nova Bucuresti S.A.

Colectorul casetat de ape uzate pe tronsonul care strabate teritoriul orasului Popesti-Leordeni este realizat din trei casete cu dimensiunile (l x h) 4,50 m x 3,06 m, dimensionate sa preia si sa transporte debite provenite din canalizarea menajera si pluviala cu o frecventa a ploii de calcul de 1/3. Capacitatea de transport a acestuia intre N.H. Sere si N.H. Glina este intre 63,00 mc/s si 72,9 mc/s.

### **Foraje de observatie**

Pe teritoriul orasului Popesti - Leordeni, in patrimoniul propriu al SGA Bucuresti se afla urmatoarele foraje de observatie din reseaua nationala hidrogeologica:

- 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 = 321978,620, Y = 592448,840
- F4 cu coordonatele Stereo 70: X = 321264,100, Y = 591866,280

Legea Apelor 107/1996 actualizata prevede in Anexa 2, lit. g) ca latimea zonei de protectie la forajele hidrogeologice din reseaua nationala de observatii si masuratori este de 1,5 m in jurul acestora. In conformitate cu art 40 (2) dreptul de proprietate asupra lucrarilor de constructii si instalatii hidrometrice, precum si instalatii de determinare automata a calitatii apelor se extinde si asupra zonelor de protectie a acestora.

### **Poduri**

Pe teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni se gasesc 4 poduri, carosabile, ce traverseaza raul Calnau, pozitionate astfel:

- pe strada Taberei (acces catre S.C. Cristal Brad SRL)
- pe drumul de acces catre DANUBIANA
- pe drumul de acces catre
- pe soseaua de centura (DNCB).

### **Lucrari speciale pentru retelele de utilitati**

Pe traseul extinderilor de retele de apa si canalizare propuse prin PUG sunt necesare lucrari de traversare a cursului de apa Valea Calnau in patru puncte, respectiv pe DNBCB, str. FN 61, str. FN 66 si str. FN 72.

La faza de investiei se vor proiecta detaliile de executie a traversarii cursului de apa in fiecare punct, in functie de situatia din teren.

### **Zone de protectie cursuri de apa si lucrari hidrotehnice (conform Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare)**

- latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

latime curs de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
cursuri de apa regularizare (m)	2	3	5
cursuri de apa indiguite (m)	toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m		

- latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale, indiferent de suprafata, este de 5 m, la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5
- latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare: intre nivelul normal de retentie (NNR) si cota coronamentului barajului
- latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor este de 4 m spre interiorul incintei
- latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie hidrotehnica este de 3 m
- latimea zonei de protectie pentru baraje si lucrari-anexe la baraje:

tipul constructiei	lucrarii latimea zonei de protectie (m)
baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	20 m in jurul acestora
instalatii de determinare automata a calitatii apei, construct si instalatii hidrometrice	2 m in jurul acestora
borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurare a debitelor	1 m in jurul acestora

- latimea zonei de protectie la forajele hidrogeologice din reseaua nationala de observatii si masuratori este de 1,5 m in jurul acestora

Zonele de protectie se masoara astfel:

- o la cursurile de apa: incepand de la limita albiei minore
- o la alte lucrari hidrotehnice: de la limita zonei de constructie.
- pentru lucrarile sistemului de alimentare cu apa, zonele de protectie sunt stabilite conform H.G. nr. 930 / 2005.
- pentru sistemele de desecare administrate de A.N.I.F. se vor asigura zonele de protectie stabilite prin Ordinul M.A.P.D.R. nr. 227/2006.

Conform articolului 40 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, dreptul de proprietate asupra lucrarilor cu rol de aparare impotriva inundatiilor se extinde si asupra zonele de protectie a acestora.

### **II.3. Aparatura si instalatii atestate in tara/Uniunea Europeana, cu certificat de metrologie in termen de valabilitate, cu ajutorul carora sa se masoare debitele de apa si sa se determine parametrii calitativi ai apelor**

Pentru determinarea volumelor de apa preluate din subteran, pe conducta de refulare a pompei fiecarui foraj s-a prevazut cate un apometru certificate metrologic.

Pentru determinarea volumelor de apa preluate din reseaua publica, pentru fiecare bransament, fiecare consumator are prevazut apometru certificat metrologic. Debitul de apa uzata rezultat din cadrul fiecarei gospodarii/ fiecarui agent economic este egal cu debitul cerintei pentru consum.

### **III. Elemente specifice in cazul planului de urbanism general (PUG)**

Este necesara urmarirea consecventa a aplicarii prevederilor regulamentului local de urbanism asociat prezentului PUG. Se va urmari cu consecventa aplicarea interdictiilor de construire care au rolul de a sprijini dezvoltarea coerenta, armonioasa a orasului (exemple: interdictiile din zonele de dezvoltare/restructurare a tramei stradale).

Planul Urbanistic General traseaza cadrul necesar dezvoltarii urbanistice ulterioare a orasului. Pe baza propunerilor din prezentul PUG pot fi intocmite strategii, programe de masuri, proiecte. Este obligatorie elaborarea unor astfel de programe de dezvoltare si a unor proiecte necesare transpunerii in practica a prevederilor din prezentul PUG.

In vederea etapizarii proiectelor si programelor este necesara nu numai asigurarea finantarii ci si cuantificarea efectelor pe care programul/proiectul respectiv il are pentru dezvoltarea ulterioara a orasului (potentialul de atragere a unor fonduri publice sau private pentru dezvoltari ulterioare, crearea de locuri de munca, cresterea satisfactiei cetatenilor etc).



Planul Urbanistic General preia in general si prevederile Planurilor Urbanistice Zonale in vigoare. Planurile Urbanistice Zonale aflate in valabilitate ce au fost preluate se pot considera detalieri ale reglementarilor prezentului PUG.

Gradul de detaliere a reglementarilor in aceste zone este mai redus, reglementarile zonelor respective citindu-se in detaliu in PUZ-urile respective. Ramane la latitudinea autoritatii locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor aprobate anterior pe toata perioada de valabilitate a P.U.G.-ului sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z.-uri in cazul in care lucrarile prevazute in PUZ-urile aprobate nu au fost executate in termenul de valabilitate a PUZ-ului.

Regulamentul aferent PUG-ului preia prevederi din regulamentele anterioare, ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit actual al orasului Popesti-Leordeni.

Planul Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni preia prevederile sectiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului National.

#### **IV. Impactul corelat cu cerintele europene continute in Ghidurile sectoriale recomandate pentru evaluarea impactului asupra mediului**

Masurile de investitii propuse vor avea un impact pozitiv asupra mediului, ele actionand pe mai multe cai, in mod direct sau indirect, astfel:

- extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare la nivelul intregii zone de intravilan propus
- este important de respectat prevederile legislative de mediu pentru proiectare si executie precum si realizarea evaluarii impactului asupra mediului
- avand in vedere reducerea poluarii apei, va exista un efect pozitiv asupra mediului pe termen lung
- calitate mai buna a apei potabile, colectarea apelor uzate si functionarea sistemelor de epurare, vor avea un impact pozitiv asupra sanatatii umane
- gospodarire mai buna a apelor va reduce pierderile de apa, limitand utilizarea resurselor naturale
- asigurarea epurarii apelor uzate si a serviciilor de alimentare cu apa va conduce la schimbarea comportamentului ecologic responsabil al cetatenilor, in ceea ce priveste gospodarirea apelor. Controlul si dezvoltarea durabila a sistemelor de apa si canalizare, vor contribui la cresterea nivelului calitatii vietii tuturor factorilor interesati.

#### **V. Planul de Amenajarea a Teritoriului National si a altor planuri/strategii cu privire la orasul Popesti-Leordeni**

In PATN nu se fac precizari specifice pentru orasul Popesti-Leordeni, insa elaborarea Planului Urbanistic General al orasului tine seama de prevederile acestuia.

#### **Proiecte de investitii elaborate/propuse in domenii ce privesc dezvoltarea localitatii**

- Domeniul - Industria, servicii, turism
  - Proiectul „Clusterul – sursa de dezvoltare economica locala”;
  - Proiectul „Cresterea vizibilitatii produselor si serviciilor locale, precum si a oportunitatilor pentru dezvoltarea de afaceri”;

- Proiectul „Facilitarea accesului la utilitati pentru intreprinderi”;
- Proiectul „Facilitarea infiintarii de intreprinderi sociale”;
- Domeniul - Mediu
  - Proiectul „Cresterea suprafetelor acoperite cu arbori si arbusti”;
  - Proiectul „Generalizarea utilizarii gazului metan, curentului electric si a energiei solare pentru locuinte”;
  - Proiectul „Adoptarea de tehnologii nepoluante de catre agentii economici”;
  - Proiectul „Eliminarea practicilor ilegale de deversare pe sol a oricaror substante lichide poluante precum si a depozitarii necontrolate de deseuri”;
  - Proiectul „Inchiderea spatiilor si depozitelor de deseuri neamenajate si reconstructia ecologica a terenurilor ocupate de acestea”;
  - Proiectul „Colectarea selectiva a deseurilor”;
  - Proiectul „Extinderea sistemului de alimentare cu apa si canalizare”;
  - Proiectul „Plantarea unei liziere de arbori in zona gropii de gunoi de la Glina”;
  - Proiectul „Iluminat public ecologic, cu leduri si panouri solare”;
  - Proiectul „Finalizarea reabilitarii termice a blocurilor de locuinte si a cladirilor publice”;
- Domeniul - Dezvoltare sociala
  - Proiectul „Bursa locurilor de munca”;
  - Proiectul „Baza de date a ocupatiilor”;
  - Proiectul „Construirea de locuinte sociale”;
  - Proiectul „Serviciu medical de urgenta si interventie”;
  - Proiectul „Spital orasenesc”;
  - Proiectul „Dotari pentru serviciu voluntar pentru situatii de urgenta”;
  - Proiectul „Centru comunitar al persoanelor in varsta”;
  - Proiectul „Continuarea aplicarii legislatiei privind cainii comunitari”;
  - Proiectul „Piata in orasul Popesti-Leordeni (Complex Agroalimentar)”;
  - Proiectul „Extinderea sistemului de monitorizare video a drumurilor orasenesti”;
- Domeniul - Amenajarea teritoriului
  - Proiectul „Finalizarea PUG si regulament de urbanism detaliat”;
  - Proiectul „Clarificarea aspectelor de proprietate si domenialitate asupra teritoriului orasului”;
  - Proiectul „Realizarea de noi drumuri orasenesti”;
  - Proiectul „Reabilitarea drumurilor orasenesti”;
  - Proiectul „Transport local de calatori- RATB”;
  - Proiectul „Sistem de indicatoare cu denumirile strazilor, de intrare/iesire din localitate si semne de circulatie”;
  - Proiectul „Planul de mobilitate urbana”;

- Proiectul „Pista pentru biciclete”;
- Proiectul „Cadastrul general”;
- Proiectul „Construire pasaje (Strategia Orizont 2020): 1. Pasaj rutier denivelat (Popesti-Leordeni) C.B – DN4 (cu posibilitate de gabarit depasit); 2.Pasaj rutier denivelat (Popesti-Leordeni) Sos. Berceni-Str. Drumul Fermei”;
- Proiectul „Largirea la 4 benzi a Sos. Berceni”;
- Domeniul - Administratie publica
  - Proiectul „Adaptarea structurii organizatorice”;
  - Proiectul „Analiza nevoilor de formare profesionala ale functionarilor publici si participarea la diferite forme de pregatire”;
  - Proiectul „Cresterea nivelului de pregatire prin schimb de experienta si vizite de studii”;
  - Proiectul „Imbunatatirea capacitatii administrative prin utilizarea de instrumente moderne de lucru”;
  - Proiectul „Cresterea nivelului de informare al cetatenilor si mediului de afaceri din oras”;
  - Proiectul „Primaria Popesti-Leordeni on-line”;
  - Domeniul - Educatie si formare
    - Proiectul „Programe de consiliere si orientare scolara pentru combaterea fenomenului de abandon scolar”;
    - Proiectul „Centru de excelenta pentru tineri cu rezultate deosebite”;
    - Proiectul „Cresterea nivelului de educatie civica si antreprenoriala”;
    - Proiectul „Formarea continua a cadrelor didactice si resurselor umane din unitatile de invatamant”;
    - Proiectul „Reabilitarea, dotarea si modernizarea unitatilor de invatamant”;
    - Proiectul „Cabinete medicale/medic in scoli si gradinite”;
    - Proiectul „Sala de sport”;
    - Proiectul „Program after-school si gradinita cu program prelungit”;
- Domeniul - Cultura, sport si agrement
  - Proiectul „Biblioteca virtuala in scoala”;
  - Proiectul „Consolidare, amenajare monumente istorice”;
  - Proiectul „Amenajare si reamenajare parcuri si locuri de joaca”;
  - Proiectul „Reabilitarea spatiilor verzi dintre blocuri”;
  - Proiectul „Centru cultural”;
  - Proiectul „Centru de sport polivalent”;
  - Proiectul „Zona de agrement”;

Proiectele mentionate mai sus au fost preluate din “Strategia privind dezvoltarea durabila a orasului Popesti-Leordeni, jud. Ilfov 2016-2022.

Intocmit,

ing. Marina Petre







## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:  
**PRIMĂRIA ORASULUI POPESTI LEORDENI**  
PROIECTANT:  
**VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L**  
DATA:  
**2021**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**„P.U.G. ORASUL POPESTI LEORDENI, JUDETUL ILFOV”**

## FOAIE DE CAPĂT

## DENUMIREA PROIECTULUI:

***P.U.G. ORASUL POPESTI LEORDENI, JUDETUL ILFOV***

## BENEFICIAR:

**PRIMARIA ORASULUI POPESTI LEORDENI**

## PROIECTANT GENERAL:

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

## NR.:

**VPE2017034**

## DATA:

**IUNIE 2021**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**„P.U.G. ORASUL POPESTI LEORDENI, JUDETUL ILFOV”**

**LISTĂ SEMNĂTURI**

BENEFICIAR:

PRIMARIA ORASULUI POPESTI LEORDENI

PROIECTANT GENERAL:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

MANAGER DE PROIECT:

VIRGIL PROFEANU

ŞEF PROIECT:

URB. DIPL. AUGUSTIN IOAN SUCIU

COLECTIV DE ELABORARE:

URB. ELENA NICULACHE

URB. ROXANA RUSU

URB. ALINA DIACONU

URB. MERISAN DIANA - IULIA

URB. ANDRA-FILOFTEIA ZAMFIR

URB. PRIE IOANA – RUXANDRA

URB. GASPAS SUZANA ELENA

URB. CUCULICI ANCA- ELENA

URB. IVAN ANDREEA BIANCA

URB. ROSIORU IOANA - DANIELA

URB. RUSOVICI ALEXANDRU

URB. COSTAN ANCA – PATRICIA

URB. VASILE MIHAELA – MADALINA

Data:

IUNIE 2021

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
„P.U.G. ORASUL POPESTI LEORDENI, JUDETUL 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 PARCARE**

**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 FUNCTIONALE****CAPITOLUL I – IS – ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR**

- 1.1 IS1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE
- 1.2 IS2 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI
- 1.3 IS3 - SUBZONĂ DE INSTITUTII SI SERVICII (SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA MICA) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E
- 1.4 IS4 - SUBZONĂ DE INSTITUTII SI SERVICII (SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVA) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+4E

**CAPITOLUL II – L – ZONA DE LOCUIT**

- 2 L - ZONA DE LOCUIT
- 2.1 L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI
- 2.2 L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI
- 2.3 L3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+5 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
- 2.4 L4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MARI CU P+5 - P+10 NIVELURI

**CAPITOLUL III – ID – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**

- 3 ID - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII

**CAPITOLUL IV– A – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOTEHNICE**

- 4.1 A - SUBZONA UNITĂȚILOR AGROZOOTEHNICE

**CAPITOLUL V– S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

- 5.1 S1 - SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

**CAPITOLUL VI – G – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

- 6.1 G1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIA COMUNALA
- 6.2 G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

**CAPITOLUL VII – T – ZONA TRANSPORTURILOR**

- 7.1 T1- SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
- 7.2 T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

**CAPITOLUL VIII – V – ZONA SPATIILOR VERZI**

- 8.1 V2 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT
- 8.2 V3 - SUBZONA MLĂȘTINOASĂ NEPERMANENTĂ(NECADASTRATĂ)
- 8.3 V4 - SUBZONA SPAȚIILOR/CULOARELOR VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE

**CAPITOLUL IX – EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN**

- 9.1 EX1 - SUBZONA SPAȚIILOR DESTINATE SERELOR
- 9.2 EX2 - DEPOZIT DE DEȘEURI NEPERICULOASE ÎNCHIS- GROAPA GLINA "OCHIUL BOULUI"
- 9.3 EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE
- 9.4 EX4-tDS- ZONE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ



## **CAPITOLUL X- DISPOZITII FINALE SI TRANZITORII**

### **DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORASULUI POPESTI-LEORDENI**

#### **ANEXE**

<b><u>ANEXA 1 – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBTINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM</u></b>	87
<b><u>ANEXA 2 – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM</u></b>	Error!
<b>Bookmark not defined.</b>	
<b><u>ANEXA 3 – DEFINIȚII</u></b>	119
<b><u>ANEXA 4 – LEGISLAȚIE</u></b>	125



## PRINCIPII ELABORARE PUG ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI

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:

### 1. PRINCIPIUL RESPECTĂRII DOCUMENTAȚIILOR DE RANG SUPERIOR

Documentația PUG se va corela în mod obligatoriu cu documentația de rang superior (PATJ, PATN) și cu legislația și normele de ordin superior (enumerate în ANEXA 4 – LEGISLAȚIE), iar documentațiile urbanistice subsecvente aprobate în baza PUG se vor corela în mod obligatoriu cu documentația PUG în vigoare.

### 2. PRINCIPIUL CONSERVĂRII PATRIMONIULUI CULTURAL ȘI AL MEDIULUI NATURAL

Documentația PUG va actualiza situația obiectivelor de patrimoniu de la nivelul Orașului Popești Leordeni, astfel se vor clarifica zonele de protecție aferente monumentelor și siturilor arheologice, se va proteja patrimoniul mediului natural pentru păstrarea acestora ca resurse de identitate a municipiului și a comunităților adiacente.

### 3. PRINCIPIUL ALOCĂRII STATICE A FUNCȚIUNILOR

Alocarea statică reprezintă modul de distribuire a necesarului de funcțiuni din cadrul unui cvartal, raportat la funcțiunea dominantă. 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

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.

#### 4. PRINCIPIUL ALOCĂRII DINAMICE A FUNCȚIUNILOR

Principiul are la bază cvartalul. Principiul urmărește implementarea unei dezvoltări durabile. Funcțiunile sunt alocate dinamic, pe fiecare cvartal în parte, bazate pe necesitățile funcționale. Modul de alocare a necesarului de dotări se realizează conform unui algoritm prevăzut în regulamentul local de urbanism, prin intermediul unei aplicații informatice ce inventariază toate funcțiunile și dotările în coordonate geospațiale. Acest principiu are la bază principiul alocării statice, prezentat anterior.

#### 5. PRINCIPIUL COORDONĂRII

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 la care documentația aprobată face referire. Altfel spus, 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.)

#### 6. PRINCIPIUL DEZVOLTĂRII CONTROLATE A ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Principiul asigură dezvoltarea coerentă și controlată a zonelor în care infrastructura tehnico-edilitară este insuficientă sau inexistentă, caz în care nu se poate asigura necesarul de dotări, infrastructura rețelelor și a circulațiilor aferente echipării edilitare.

Dacă infrastructura tehnico-edilitară nu este realizată la profilul și dimensiunea prevăzute prin documentația P.U.G., autoritățile locale limitează accesul la utilizarea coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea infrastructurii.

#### 7. 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, autoritățile locale pot limita 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.

#### 8. PRINCIPIUL COPARTICIPĂRII

Acest principiu presupune implicarea cetățenilor sau actorilor din mediul privat la implementarea acțiunilor prevăzute de regulament, respectiv stabilirea contribuțiilor acestora la atingerea obiectivelor prevăzute de reglementările urbanistice (de exemplu, în domeniul spațiilor verzi, spațiilor de joacă, dotări etc.). Se va avea în vedere, implicarea cetățenilor și a altor parteneri care pot contribui la modelarea calitativă și eliminarea disfuncționalităților, din punct de vedere urbanistic, a contextului economic, social, de mediu și cultural al zonei de referință, fără monopolul sau răspunderea exclusivă a autorităților locale.

#### 9. PRINCIPIUL COOPERĂRII

În procesul de dezvoltare urbană, autoritățile locale vor asigura că promovează interesele populației, ținând cont de toate structurile superioare ce guvernează investițiile în zona studiată – principiul cooperării pe verticală. În același timp autoritățile locale sunt obligate să țină legătura în permanență cu autoritățile competente ale teritoriilor comune în vederea dezvoltării integrate și participative – principiul cooperării pe orizontală.

#### 10. PRINCIPIUL ECHITĂȚII

Acest principiu are la bază identificarea unor soluții și mecanisme care să conducă la atingerea celor mai înalte standarde în domeniul calității vieții, respectiv soluții și mecanisme care să îmbine atât respectarea drepturilor particularilor (cum ar fi: dreptul de proprietate, dreptul de a construi, dreptul la un mediu sănătos, dreptul la infrastructură și utilități etc.), cât și interesele generale, superioare sau limitele/posibilitățile autorităților publice locale pe diferite paliere (administrative, financiare etc.). De exemplu, având în vedere imposibilitatea/dificultatea financiară a autorităților locale de a expropria și amenaja toate imobilele necesare asigurării necesarului de spații verzi, se urmărește identificarea unor mecanisme alternative care să îmbunătățească toate condițiile de mediu (nivel de oxigen, diminuarea poluării etc.).

#### 11. PRINCIPIUL EFICIENȚEI

Acest principiu se referă la identificarea și promovarea unor soluții care să răspundă eficient și rațional nevoilor populației (infrastructură, utilități, încălzire, electricitate etc.) cu impact minim asupra mediului înconjurător, respectiv asupra resurselor implicate, avându-se în vedere conservarea acestora pe termen lung, fără a priva generațiile viitoare de acces la astfel de resurse.

#### 12. PRINCIPIUL DEZVOLTĂRII DURABILE

Dezvoltarea durabilă urmărește și încearcă să găsească un cadru teoretic stabil pentru luarea deciziilor în orice situație în care se regăsește un raport de tipul om-mediu, fie că este vorba de mediul înconjurător, mediul economic sau mediul social. Principiul dezvoltării durabile presupune asigurarea bunăstării comunităților utilizând resursele disponibile, în mod sustenabil, astfel încât viitoarele generații să beneficieze de aceleași condiții.

#### 13. PRINCIPIUL COERENȚEI MEDIULUI

Documentația P.U.G. propune mecanisme de creștere a spațiilor verzi și a numărului de arbori plantați în raport cu investițiile care urmează să se desfășoare în baza reglementărilor prezentei documentații. Astfel, spațiul verde se echilibrează cu dezvoltarea localității, și nu se raportează doar la spațiile verzi încadrate în U.T.R. -ul caracteristic spațiului verde, conform bilanțului teritorial.



#### 14. PRINCIPIUL PREVALENȚEI DREPTULUI LA UN MEDIU SĂNĂTOS (PRINCIPIUL COPACULUI)

Acest principiu urmărește respectarea și asigurarea, în mod prioritar, a dreptului la un mediu sănătos (cu toate dimensiunile sale – zone verzi, reducerea poluării etc.). Astfel, între altele, se va avea în vedere ca, în virtutea acestui principiu, coroborat cu cel al coparticipării, fiecare funcțiune aprobată care generează consum de oxigen să fie corelată în mod obligatoriu cu funcțiuni generatoare de oxigen (de exemplu, prin plantarea de arbori, prin prezervarea spațiilor verzi cu această destinație pe toată durata construcției).

#### 15. PRINCIPIUL „POLUATORUL PLATEȘTE” ȘI RĂSPUNDEREA PENTRU MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

Un investitor care, prin dezvoltarea propusă, cauzează daune mediului înconjurător este răspunzător pentru acestea și trebuie să ia măsurile necesare de reparare sau de prevenire și să suporte toate costurile aferente.

#### 16. PRINCIPIUL INTEGRĂRII

Acest principiu impune ca fiecare zonă, în funcție de specificul său, reglementările urbanistice să aibă integrate toate categoriile de funcțiuni necesare unei dezvoltări durabile. Pentru exemplificare, funcțiunea de zonă de locuit va fi însoțită în mod obligatoriu de dotările și serviciile aferente unei astfel de zone și de infrastructura necesară, pentru asigurarea unei distribuții uniforme în teritoriu, astfel încât toți utilizatorii acestui spațiu să beneficieze în mod egal și nepărținit de aceste servicii.

#### 17. PRINCIPIUL CONECTIVITĂȚII

Cumulul strategiilor și politicilor concretizate prin programe și proiecte de dezvoltare urbană, vor urmări crearea legăturilor cât mai rapide în teritoriu, având în vedere dezvoltarea economică pe termen mediu și lung prin colaborarea cu teritoriile învecinate.

#### 18. PRINCIPIUL COERENȚEI

Acest principiu se referă la urmărirea coerenței vizuale și fizice a construcțiilor, din punct de vedere arhitectural și al soluțiilor tehnice, dar și la coerența funcțiunilor urbane, rețelelor de infrastructură, dotărilor etc.

#### 19. PRINCIPIUL ECHILIBRULUI

Acest principiu are în vedere considerarea într-un mod simultan și echilibrat a tuturor intereselor și problemelor relevante pentru dezvoltarea urbană la nivelul zonei de referință. Se va urmări reglementarea armonioasă a tuturor aspectelor urbanistice, fără accentuarea unor problematice, în detrimentul altora.

#### 20. PRINCIPIUL INOVĂRII

Principiul inovării urmărește dezvoltarea și utilizarea celor mai noi tehnologii disponibile (în materie de infrastructură, utilități, transport, dotări etc.) care să diminueze impactul asupra mediului înconjurător, respectiv asupra calității vieții.

#### 21. PRINCIPIUL DIVIZIUNII ÎN TERITORIU

Cvartalul reprezintă partea unui oraș care are anumite trăsături specifice, fiind un țesut urban delimitat fie de străzi care se intersectează, fie de anumite funcțiuni sau repere majore din cadrul orașului.

Pentru păstrarea echilibrului la nivelul zonelor funcționale, unitatea administrativ-teritorială se împarte în cvartale în baza următoarelor criterii de delimitare:

- se ține cont de raza de deservire a dotărilor de interes public (500-1000 m)

- se corelează cu artele de circulație majore care generează funcțiuni publice
- se diferențiază în raport cu profilul funcțional dominant: locuire, birouri, comerț, învățământ.

## 22. PRINCIPIUL PREZERVĂRII REZERVELOR DE TEREN

Acest principiu urmărește dezvoltarea echilibrată pentru asigurarea premiselor de dezvoltare sustenabilă și competitivă în interesul general al comunităților, prin reglementarea zonelor ținând cont de rezervele de teren necesare unor etape de dezvoltare ulterioară.

## CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

**Art. 2.** Prezentul R.L.U. (Regulament Local de Urbanism) stabilește condițiile în care se realizează autorizarea directă precum și condițiile în care se impune în mod obligatoriu elaborarea unor Planuri urbanistice Zonale (P.U.Z). sau a unor Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D).

**Art. 3.** În toate situațiile în care, din orice cauze, nu se pot respecta întocmai prevederile prezentului P.U.G. (așa cum sunt ele cuprinse în planșa de reglementări și R.L.U.), se impune elaborarea unor Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, după caz, conform Legii nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4.** Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism sunt diferențiate și explicitate pentru fiecare U.T.R. (unitate teritorială de referință), zonă și subzonă a acesteia.

**Art. 5.** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, retrageri între construcții aflate pe aceeași parcelă, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise, asigurarea spațiilor verzi și a parcajelor, realizarea împrejmuirilor, echiparea tehnico-edilărită.

## CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALA A ELABORĂRII DOCUMENTATIEI P.U.G.

### Art. 6. Corelarea P.U.G.-ului cu alte documentații

(1) Documentația prezentului P.U.G. este realizată în baza Art. 46 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în scopul corelării cu documentațiile de urbanism de palier P.U.Z. și P.U.D. aflate în vigoare (sau care au produs efecte) în zona reglementată de prezenta documentație.

(2) Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, Interdicții de construire, aferentă prezentului P.U.G., a fost realizată prin analiza nevoilor și tendințelor de dezvoltare, identificate în baza studiilor de fundamentare, la nivelul sectorului, în scopul alinierii la standardele Uniunii Europene - (a se vedea în Anexa V pozițiile 53-56, reglementările și politicile europene).

### Art. 7. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.)

(1) Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) este realizat în baza reglementărilor, legislației și normelor de ordin superior, enumerate în ANEXA V – 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,



### **CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE**

**Art. 8.** 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 Orasului Popești Leordeni, delimitat de următoarele unități administrative: la nord – vest, municipiul București, sector 4; la nord, municipiul București, sector 3; la sud – vest, comuna Berceni; la sud, comuna Frumușani iar la sud-est, comuna Glina

**Art. 9.** Se exceptează de la prevederile **Art. 8** construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

**Art. 10.** Împărțirea teritoriului administrativ al orasului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) este reprezentată în Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, Interdicții de construire, plan la scara 1: 15.000, care face parte integrantă din documentația de urbanism „**P.U.G. ORASUL POPESTI LEORDENI, JUDETUL ILFOV**”.

**Art.11.** Planșa de reglementări cuprinde și recomandări privind vocația unor terenuri limitrofe teritoriului administrativ al orasului 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 reactualizate.

### **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.12. Terenuri agricole din intravilan, suprafețe forestiere și rezervele 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) Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

**(3) Resursele subsolului**

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

**Art. 13. 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. 14. 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 parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte 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. 15. Zone construite protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației.

(2) 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 Ordinul Ministrului Culturii.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ilfov.

(7) 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. 16. 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, prin efectuarea unor lucrări specifice (desecări, 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. 17. 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. 18. 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. 19. Asigurarea echipării edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Recepția la terminarea lucrărilor se efectuează numai împreună cu recepția lucrărilor de bransamente la infrastructura tehnico-edilitară și după caz a parcarilor și spațiilor verzi amenajate în afara lotului, în condițiile prezentului regulament (vezi Art. 44 alin. 4 și Art. 45 alin. 15).

#### **Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor sunt prevăzute în TITLUL III. ZONIFICARE FUNCTIONALA; PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(3) În toate zonele funcționale se admit platforme ecologice de selectare a deșeurilor urbane cu condiția obținerii avizului Direcția de Sănătate Publică București.

(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 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 și care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- sistematizarea verticală a terenurilor, inclusiv a accesurilor, se va proiecta astfel încât apele pluviale să fie preluate în sistemul de canalizare aferent lotului.

#### **Art. 21. Indicatorii de utilizare a terenului**

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

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

(1) În vederea autorizării executării construcțiilor, în cadrul Regulamentului sunt detaliați indicatorii P.O.T. și C.U.T. pentru fiecare U.T.R., la care se adaugă sporurile conform Art. 22, 23, 24 și 25, cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Pentru terenurile reglementate în doua UTR-uri, se iau în calcul indicatorii C.U.T. și POT ai UTR-ului dominant.

(3) În orice zona funcțională este permisă reparația și renovarea unei clădiri existente, chiar dacă clădirea existentă nu respecta reglementările UTR-ului în care este amplasată. Extinderea unei clădiri se supune reglementărilor UTR-ului în care este amplasată. Prezentul **punct** se citește împreună cu Art. 26, alin. (3).

(4) Prezentul articol se citește împreună cu CAPITOLUL 8 - DISPOZIȚII FINALE.

## **Art. 22. Derogări în caz de expropriere**

- (1) Pentru toate zonele funcționale, proprietarii parcelelor, care în urma aprobării documentației P.U.G., urmează a fi expropriați, pot beneficia integral de indicatorii P.O.T. și C.U.T. raportați la suprafața terenului inițial (înainte de expropriere), la care se adaugă un spor de C.U.T. calculat la suprafața de teren prevăzută a fi expropriată.
- (2) Clădirea va respecta retragerile limitelor terenului ce va rămâne în proprietate în urma exproprierii.
- (3) P.O.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului inițial – înainte de expropriere) poate fi utilizat la suprafața de teren rămasă în urma exproprierii, în limita a 80% din suprafața terenului prevăzut a rămâne în urma exproprierii.
- (4) Sub rezerva oricăror prevederi legale imperative contrare, beneficiile prezentului articol sunt aplicabile sub condiția ca beneficiarul să își asume prin declarație notarială, ca oricând în decursul a 49 de ani de la obținerea autorizației de construire, va ceda cu titlu gratuit, fără a pretinde niciun fel de despăgubiri sau alte compensații materiale, suprafața propusă care va fi trecută în domeniul public al oricărei autorități competente, ce va face această solicitare. Recepția la terminarea lucrărilor este condiționată de instituirea sarcinii cu obligația de cedare cu titlu gratuit în condițiile stipulate anterior.
- (5) În cazul parcelelor care prin P.U.G. sunt afectate de viitoare lucrări de interes public, iar proprietarii parcelelor nu își exprimă intenția și acordul de a ceda gratuit terenurile afectate, coeficienții P.O.T. și C.U.T. se calculează doar la suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

## **Art. 23. Măsurile privind încurajarea dezvoltării parcarilor**

- (1) În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcuri la nivelurile supraterane ale clădirilor, (părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor), se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcuri precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, cu încă un nivel de maxim 3,00 m înălțime, clădirea rezultată beneficiind așadar de un spor de înălțime de 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent celor 3,00 m astfel suplimentați.
- (2) Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, se vor respecta următoarele condiții:
  - a) Construcțiile/nivelurile destinate parcarilor vor avea minim 2 laturi cu fațada deschisă sau puternic ventilată, cu aspect omogen și o proporție a golurilor libere de cel puțin 60% la nivelul întregului nivel.
  - b) Locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desfășurare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii.

## **Art. 24. Măsurile privind încurajarea dezvoltării durabile și unitare**

- (1) În toate zonele funcționale se pot amenaja spații verzi și plantații, inclusiv în zonele propuse spre expropriere pentru organizarea de spații verzi. Se recomandă ca până la dezvoltarea infrastructurii pe terenul afectat, acesta să fie amenajat ca spațiu verde.
- (2) Toate zonele funcționale (cu excepția UTR-urilor V2, V3, V4) beneficiază de un spor de C.U.T. = 0,75 dacă se amenajează un spațiu verde de tip scuar sau parc, cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Suprafața minimă a terenului va fi de 1000,00 mp, dar nu mai puțin de 35% din suprafața totală a terenului (ce include și infrastructura aferentă asigurării accesului public nelimitat al spațiului verde), cu condiția ca această suprafață de teren să fie dezmembrată și să se noteze în cartea funciară sarcina de a permite acces public nelimitat.
- (3) În toate zonele funcționale (cu excepția UTR-urilor V2, V3, V4) parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. de maxim 1, dacă jumătate din acest spor de C.U.T. este consumat pentru amenajarea unor dotări de utilitate publică - de tip școală, grădiniță, after school, dispensar și cu respectarea articolului 5 din Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu completările și modificările ulterioare.
- (4) Sporul de C.U.T. prevăzut la alin. (2) și (3) se raportează la suprafața terenului înainte de dezmembrare, fără a depăși valoarea C.U.T. de 4 conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Bonificațiile aferente sporurilor de C.U.T. menționate în Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26 sunt cumulative, fără a depăși valoarea C.U.T. de 4 conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

## **Art. 25. Măsurile privind încurajarea dezvoltării intensive**

- (1) Parcelele de colț sau cele amplasate în intersecțiile în T (conform definiției din ANEXA 3), în orice zonă funcțională cu excepția U.T.R. L, beneficiază de un spor de înălțime de maxim 2 niveluri și/sau de suplimentarea



C.U.T. cu 0,5 față de cel reglementat pentru U.T.R.-ul respectiv, fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

(2) Parcelele de colț (conform definiției din ANEXA 3 și parcelele din alte UTR-uri decât V2, V3, V4) beneficiază de suplimentarea coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) cu 0,5 față de cel reglementat pentru U.T.R.-ul respectiv, doar dacă parterul construcțiilor edificate pe parcela este integral destinat cel puțin uneia din următoarele funcțiuni: comerciale, cultură, învățământ, sport, agrement și cu respectarea articolului 5 din Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu completările și modificările ulterioare.

(3) În toate zonele funcționale, cu excepția U.T.R. L, V2, V3, V4, proprietarii parcelelor beneficiază de un spor de C.U.T. de 0,5 dacă cel puțin o clădire are un accent de peste 40,00m, la care se adaugă un spor de C.U.T. de 0,5 în cazul în care accentul depășește 55,00m înălțime fără a depăși valoarea C.U.T. de 4 conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, iar înălțimea maximă se va stabili în conformitate cu avizul A.A.C.R. și S.T.S..

(4) În toate zonele funcționale, pentru terenurile cu suprafața mai mare de 10.000,00 mp, în cazul în care pe o fâșie cu o lățime de 10 m pe laterale și posterior se plantează copaci, regimul maxim de înălțime se suplimentează cu un nivel (3,00 m), respectând retragerile laterale și posterioară, impuse prin prezentul regulament.

(5) Bonificațiile aferente sporurilor de C.U.T. menționate în Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26 sunt cumulative, fără a depăși valoarea C.U.T. de 4 conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Art. 26. 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) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentațiilor Studiu de fezabilitate sau D.T.A.C., în condițiile legii.

(3) Pentru proiectele de utilitate publică ce vizează realizarea unor obiective de interes național, municipal și local, pe parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente, dacă construcțiile existente au coeficienți și indicatori urbanistici superiori celor admiși prin prezentul Regulament, noile construcții se vor putea edifica utilizând coeficienții și indicatori urbanistici existenți, anterior desființării, conform documentațiilor cadastrale întocmite înaintea desființării construcțiilor.

(4) În toate zonele funcționale, pentru investițiile publice, C.U.T.-ul este majorat până la valoarea de 4, iar indicatorul P.O.T rămâne cel aferent U.T.R.-ului. În cazul în care conformarea clădirii și amplasarea ei va respecta regulile de retrageri și amplasare ale U.T.R.-ului, se va emite autorizație de construire directă, indiferent de forma și suprafața terenului, fără a fi nevoie de realizarea unei alte documentații de palier P.U.D. sau P.U.Z.

(5) În cazul în care la faza documentațiilor 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 3 m în zonele L și până la maxim 5 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 de palier P.U.Z. sau P.U.D..

(6) Pentru amenajarea căilor de circulații publice 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 proiectelor tehnice poate varia față de soluțiile din P.U.G. cu condiția încadrării proiectului în limitele zonelor delimitate ca infrastructură conform reglementărilor acestui P.U.G.

### **CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 27. Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona și ampriza drumului public existent sau prevăzut a se realiza conform prezentului P.U.G, se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și al administratorului drumului:

- 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) în cazul investițiilor publice sau private care sunt traversate de drumuri și circulații publice existente sau prevăzute prin prezentul P.U.G.
- 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.

(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 măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

#### **Art. 28. Amplasarea față de căi navigabile existente 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. 29. 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. 30. Amplasarea față de aeroporturi, heliporturi și culoare de siguranță**

(1) Nu este cazul.

#### **Art. 31. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

(1) Nu este cazul.

#### **Art. 32. Amplasarea față de aliniament**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) la aliniament, atunci când fondul constituit prezintă fronturi amplasate pe aliniament;
- 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 a clădirilor (atunci când frontul este parțial constituit), cumulativ cu retragerile speciale (referitoare la funcțiune) impuse prin R.L.U. pentru fiecare zonă funcțională;
- 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 viabilă 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;
- 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, conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii caracteristice;

g) În cazul în care terenul are acces la strada printr-un drum de 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 străzii de rang superior.

(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. 27 și a construcțiilor cu caracter provizoriu.

(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 de palier 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. Printr-o documentație de palier P.U.D. se pot stabili alte modalități de racordare decât cele menționate anterior.

### Art. 33. Amplasarea fata de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de minim  $1/3$  ori înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), la care se adaugă un metru;
- b) În cazul în care se renunță la dreptul de supraetajare ulterioară a construcțiilor, fapt ce se consențează în declarația notarială ce va fi înscrisă în cartea funciară, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor reduce la minim  $1/3$  ori înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă);
- c) Aspectele detaliate în cadrul alin. (1), lit. a și b, ale prezentului articol se citesc împreună cu retragerile față de limitele laterale și posterioare stabilite pentru fiecare U.T.R. în parte, în cadrul CAPITOLULUI 7. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.
- d) Prin excepție, retragerile pot fi de 0,00 m fără a aduce atingere nivelului de înălțime al clădirii, pe latura în care terenul se afla în vecinătate cu:
  - terenuri aflate în domeniul public;
  - zonele de protecție aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
  - zonele de interdicție de construire pentru viitoare proiecte de dezvoltare urbană;
  - zonele verzi (U.T.R. V);
  - suprafețe de teren înregistrate la O.C.P.I. ca parcări aferente ansamblurilor rezidențiale, ce fac parte din același ansamblu unitar – dezvoltat în etape diferite.
- e) distanțele minime vor fi majorate conform accesurilor și retragerilor necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului I.S.U. București - Ilfov.

(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 de palier P.U.Z. sau P.U.D.

(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. Distanță se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. 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. 34. Reguli privitoare la calcan**

(1) Dacă terenul se învecinează pe limitele laterale sau posterioare cu calcanul unei clădiri care nu e monument istoric și este într-o stare avansată de degradare, atunci investitorul poate opta să solicite la faza de certificat de urbanism, în baza unui memoriu justificativ însoțit de documentare foto, realizarea unei construcții care să nu se alipească la calcan, caz în care se aplică retragerile conform U.T.R.-ului din care face parte.

(2) Dacă terenul se învecinează pe limitele laterale sau posterioare cu calcanul unei clădiri monument istoric, sau cu a unei clădiri care nu e monument istoric dar este în stare bună, 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 nou propusă, să extindă calcanul în plan vertical cu 1-2 niveluri pentru a oferi pe viitor posibilitatea vecinului/nilor să supraetajeze clădirea existentă.

(3) Prin prezentul R.L.U. se interzice generarea de calcan față de parcelele pe care sunt amplasate clădiri publice, monumente istorice clasate sau Biserica Ortodoxă; în acest caz se respectă o retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei egală cu 1/3 din înălțimea la cornișă sau la atic, dar nu mai puțin de 10 m până la clădirea publică, monument sau biserică ortodoxă existentă.

(4) Pentru construirea de noi biserici ortodoxe, clădirea bisericii 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.

(5) 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. 35. Accesuri carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

(2) Dimensiunea minimă a accesului carosabil minim este condiționată de funcțiunea nou propusă.

(3) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.

(1), cu avizul I.S.U. București - Ilfov.

(4) Numărul și configurația accesurilor prevăzute la alin. (1) se supun avizului eliberat de Brigada Rutieră.

(5) Dacă infrastructura rutieră nu este realizată la profilul prevăzut prin prezenta documentație P.U.G., autoritățile locale pot limita accesul la consumarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea infrastructurii rutiere.

(6) 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 detinatorilor 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. În concordanță cu Art. 27, alin. 1, punctul b), sub infrastructura rutieră investitorul va putea realiza pe cheltuiala proprie garaje și parcuri subterane, pe care le va păstra în proprietate. Ulterior poate dona căile de circulație către Administrația Locală.

#### **Art. 36. 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. 37. 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.
- (4) Dacă infrastructura edilitară nu este realizată la capacitatea prevăzută prin P.U.G. Oras Popesti Leordeni, Autoritățile locale pot limita temporar accesul la utilizarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea infrastructurii.

### Art. 38. Realizarea de rețele edilitare

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

### Art. 39. 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;
- (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; bransamentele, 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 pilonați 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. 40. 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. 41. Parcelarea**

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren compus din loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se va rezerva obligatoriu un lot destinat soluțiilor de echipare colectivă precum și destinat realizării unui spațiu verde compact, care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor pentru care este nevoie de certificat de urbanism se realizează în baza prezentului P.U.G., fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism, dacă terenul respectă următoarele condiții:
  - a) în subzonele funcționale IS1, IS2, ID, A5, G, R, S, T1, T2 - terenurile au suprafața mai mică de 10.000,00 mp;
  - b) în subzonele funcționale IS3, IS4, L4 - terenurile au suprafața mai mică de 7.500,00 mp;
  - c) în subzonele funcționale L1, L2, L3, V2 - terenurile au suprafața mai mică de 5.000,00 mp;
  - d) să demonstreze la momentul depunerii documentației pentru certificatul de urbanism că se pot asigura circulații în concordanță cu reglementările prezentei documentații P.U.G.

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
front minim	înșiruit	8 m
	cuplat	10 m
	izolat	12 m
suprafața minimă	înșiruit	150 mp
	cuplat, izolat	200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	între 1/5 și 3/2	-

(3) Pentru propunerile de parcelare care nu se pot încadra în condițiile de mai sus, este necesară elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu.

#### **Art. 42. 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 UTR 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) În U.T.R. IS3, IS4, L1, L2, dezvoltarea pe înălțime este limitată în zona de proximitate de 15 m din interiorul proprietății, unde înălțimea clădirilor poate depăși înălțimea clădirilor vecine cu cel mult 2 niveluri, dar nu cu mai mult de 6,00 m.
- (4) Acest articol se citește împreună cu Art. 25, alin. (2).

#### **Art. 43. 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) 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, este interzisă. Se încurajează refuncționalizarea și regenerarea urbană a zonelor industriale și a zonelor neurbanizate, prin inserția de clădiri moderne, care să încurajeze dezvoltarea economică și socială a Orasului 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 covizibilitate, cu excepția intervențiilor de regenerare urbană și urbanizare.
- (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. 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.
- (5) Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea în terase înierbate.
- (6) Imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațadei, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.
- (7) 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 înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- (8) Autoritatea locală emitentă prin arhitect 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. 44. Parcaje**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, 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.
- (3) Numărul minim de locuri de parcare necesare realizării clădirilor și amenajărilor pentru autorizare în construcții noi pe teritoriul orasului Popești Leordeni se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.
- (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.
- (5) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea tuturor locurilor de parcare normate, minim 30% se vor amplasa pe terenul propriu, iar pentru restul se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare. Aceste parcaje vor fi situate la distanță maximă (calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare) de 400,00 m de la accesul pe lotul pe care se solicită autorizație de construire și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare (sub condiția ca locurile de parcare vor fi asigurate pe toată durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate).
- (6) 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.
- (7) Se vor asigura următoarele:

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

- Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:
  - Se vor asigura minim 2 locuri de parcare la fiecare 100 mp/ACD.
- Subzonele locuințelor semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun:
  - Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă ( $\leq 2$  camere/unitate).
  - Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă ( $\geq 3$  camere/unitate).
- Subzonele locuințelor colective (tip blocuri):
  - Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă ( $\leq 2$  camere/unitate).
  - Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă ( $\geq 3$  camere/unitate).
  - Pentru vizitatori, este recomandată suplimentarea cu minim 15 % a totalului locurilor de parcare/garare

stabilite.

b) Construcții cu funcțiuni de învățământ (școli postliceale, universități, camine studentești), 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;
- Se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/ garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;
- Din totalul locurilor de parcare realizate se vor prevedea garaje în procent de 75% din care maxim 25% la sol, atunci când condițiile de amplasament permit acest lucru.

c) Construcții cu funcțiuni de comerț, alimentație publică

- Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafeței construite desfasurate;
- Se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/ aprovizionare;
- Din totalul 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

- 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 20 mp ai suprafeței construite desfasurate;

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

- Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 150 mp ai suprafeței construite desfasurate;
- Se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/ garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;
- Din totalul locurilor de parcare realizate se vor prevedea garaje în procent de 60% din care maxim 40% la sol, atunci când condițiile de amplasament permit acest lucru.

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

- Pentru toate construcțiile menționate se vor asigura:
  - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurată construită- aferent policlinicilor, clinici de specialitate;
  - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurată construită- aferent creșelor
  - cel puțin 5 locuri de parcare, în special pentru angajați- aferent leagănelor de copii, orfelinate;
  - 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 publice (spalatorii auto, vulcanizări, stații distribuție carburant):

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

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



(9) Se interzice rezervarea locurilor de parcare din proprietatea publica a orasului Popești-Leordeni ca "parcaje de resedinta" sau orice alta servitute de uz privat, precum si obstructionarea accesului liber de parcare cu obiecte sau instalatii fixe sau mobile.

(10) Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile propriate publica a orasului Popești Leordeni.

#### Art. 45. Spații verzi și plantate

(1) În vederea creșterii calității vieții cetățenilor și evitarea continuării reducerii spațiilor verzi publice, pentru toate zonele funcționale, se interzice construirea pe spațiile verzi publice, aflate pe domeniul public, adiacente acestora.

(2) Terenurile marcate pe plan cu hașura denumită „Zonă generatoare de spațiu verde - 51% spațiu verde din suprafața terenului (P.O.T. max 30 %)”, reprezintă terenuri care au fost încadrate inițial în Planul Urbanistic General aprobat anterior sau au fost actualizate ținând cont de situația actuală din teren. Reglementările aferente acestor terenuri sunt cele din cadrul fiecărei unități teritoriale de referință în care se încadrează, cu excepția faptului că vor avea un P.O.T maxim de 30% și un spațiu verde amenajat pe sol natural permeabil ce ocupă o suprafață de minim 51% din suprafața totală a terenului. Coeficientul de utilizare al terenului și regimul maxim de înălțime se raportează la unitatea teritorială aferentă încadrării conform prezentului Plan Urbanistic General. 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.

(3) 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 %)”, va conține obligatoriu amplasarea spațiilor verzi, poziționarea și speciile de arbori. În momentul emiterii certificatului de urbanism, se va marca pe planul anexă, suprafața aferentă spațiilor verzi și se va nota în extrasul de carte funciară suprafața de spații verzi, numărul și speciile de arbori în cadrul amenajării propuse.

(4) Planul de situație aferent documentației care stă la baza emiterii autorizației de construire va conține în-mod obligatoriu amplasarea spațiilor verzi, poziționarea copacilor și speciile de copaci, locurile de joacă și alte elemente de amenajare peisagistică, precum și instalațiile de irigare și întreținere a spațiilor verzi. În momentul recepției la terminarea lucrărilor se va verifica respectarea suprafețelor de spații verzi și a amenajărilor din planul de situație. Spațiile verzi și arborii plantați se vor consemna în extrasul de carte funciară, cu mențiunea de a-și păstra destinația pe toată durata de viață a construcției edificate.

(5) Realizarea unei construcții noi pe terenuri cu un coeficient de utilizare a terenului cu valoarea mai mică sau egală cu 2 ( $C.U.T. \leq 2$ ) va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde compact cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, dintre care minim 20% se va amenaja pe sol natural permeabil, iar diferența de până 30%, se va realiza peste subsol, cu condiția ca acea porțiune de subsol să aibă cota plăcii peste subsol la -0,60 m față de cota terenului neamenajat.

(6) Autorizarea de construcții noi pe terenuri cu un coeficient de utilizare a terenului cu o valoare mai mare de 2, dar mai mică sau egală cu 3 ( $C.U.T. > 2$  și  $C.U.T. \leq 3$ ) va fi condiționată de amenajarea de spații verzi compacte cu suprafața de cel puțin 40% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care 30% se va amenaja pe sol natural permeabil, iar restul de 10% va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m (cu respectarea C.T.N. – cota terenului neamenajat), astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

(7) Autorizarea de construcții noi pe terenuri cu un coeficient de utilizare a terenului cu o valoare mai mare de 3 ( $C.U.T. > 3$ ) va fi condiționată de amenajarea de spații verzi compacte cu suprafața de cel puțin 50% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care 30% se va amenaja pe sol natural permeabil, iar restul de 20% va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m (cu respectarea C.T.N. – cota terenului neamenajat), astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

(8) Prevederile art. 45, alin. (5), (6) și (7) nu se aplică terenurilor detaliate în cadrul alin. (2), terenurile încadrate ca „Zonă generatoare de spațiu verde - 51% spațiu verde din suprafața terenului (P.O.T. max 30 %)”.



(9) În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști etc.

(10) Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli:  
va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m;  
va avea asigurate soluții de irigare și drenare;  
terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei;

(11) 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.

(12) În cazurile în care, din orice motive, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire poate opta pentru amenajarea unui spațiu verde plantat de minim 10% din suprafața totală a parcelei, la nivelul solului, iar restul de spațiu verde necesar va fi amenajat ca spațiu verde de tip scuar sau parc sau ca spații plantate înalte sau păduri, cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, pe o suprafață compactă de minim 400,00mp, aflată în proprietate persoană fizică sau juridică, la o distanță de maxim 500,00m măsurată în coordonate stereo de la parcela pe care se realizează investiția parcul (scuarul) amenajat. Distanța maximă mai sus stabilită de 500,00m poate fi depășită sub condiția ca parcul (scuarul) amenajat să fie pe teritoriul orașului Popești-Leordeni și suprafața amenajată să fie dublul celei suplinite. Înaintea emiterii autorizației de construire, solicitantul va înscrie în cartea funciară a imobilului/imobilelor teren pe care se va amenaja spațiul verde, obligația menținerii și întreținerii ca spațiu verde, pe toată durata de existență a construcției pentru care se asigură spațiul verde. La inițiativa investitorului, terenul pe care s-a amenajat spațiul verde poate fi donat către administrația domeniului public, în condițiile legii.

(13) Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

(14) Prin excepție de la art. 45, alin.(13), în cazul zonelor marcate ca terenuri încadrate cca „Zonă generatoare de spațiu verde - 51% spațiu verde din suprafața terenului (P.O.T. max 30 %)” construirea în subteran este permisă pe maxim 49% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 51%.

(15) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m 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.

(16) În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare unitate locativă, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți. În cazul în care suprafața unității locative este mai mare sau egală cu 100 mp, se vor asigura câte 2 arbori la fiecare unitate locativă.

(17) Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu. Numărul de arbori aferenți locurilor de parcare este inclus în numărul de arbori rezultat în urma calculului raportat la suprafața desfășurată generată de coeficientul de utilizare a terenului conform situației descrise la alin. (16).

(18) În cazul în care, din orice motive, nu se poate asigura numărul de copaci prevăzuți prin art. 45, alin. (16), (17), după caz, se vor identifica zone adecvate plantării arborilor, care să suporte aportul necesar de verde pentru a compensa emisiile de CO<sub>2</sub> generate de investiție. În acest sens, se vor respecta următoarele praguri de plantare a copacilor în raport cu distanța față de noua clădire:

Dublul necesarului de copaci, în cazul terenurilor aflate la o distanță de 100 m față de obiectivul propus;

Triplul necesarului de copaci, în cazul terenurilor aflate la o distanță de 500 m față de obiectivul propus;

Un necesar de copaci de 4 ori mai mare decât cel care asigură necesarul de copaci pentru eliminarea emisiilor de CO<sub>2</sub> aferente construcției noi, în cazul terenurilor aflate la o distanță de 1000 m față de obiectivul propus.

(19) Obținerea unei autorizații pentru orice funcțiune pe un teren mai mare de 2.000,00mp este condiționată de crearea unor spații verzi compacte de minim 150,00 mp, în suprafață însumată de minim 10% din suprafața terenului destinat folosinței în comun.

(20) În cazul proiectelor realizate în etape, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

#### **Art. 46. 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 grad nu sunt obligatorii, 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 2,50 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 2 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în 2 porțiuni în scopul amplasării de firdi necesare bransamentelor.
- (3) Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m.
- (4) Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi dublate de gard viu sau vegetație densă de arbuști sau arbori. Atunci când raza coronamentului la maturitatea arborelui plantat nu depășește 2,50 m, nu este necesară obținerea acordului notarial al vecinului pentru plantații și arbori în limita distanței de 0,60 m de la limita de proprietate.
- (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 pot realiza din plasă sau alte materiale ușoare, cu soluții demontabile.
- (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 1,80 m.
- (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.

### **TITLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA; PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE**

IS		Zona institutiilor si a serviciilor
	IS1	Subzona serviciilor publice
	IS2	Subzona polilor urbani
	IS3	Subzona institutii si servicii (servicii, locuire individuala si colectiva mica) cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+2E
	IS4	Subzona institutii si servicii (servicii si colectiva mica) cu cladiri avand regim de inaltime maxim P+4E

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

ID		Zona activitatilor productive si 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 unitatilor 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 in extravilan
	EX1	Subzona spatiilor destinate serelor
	EX2	Depozit de deșeuri nepericuloase închis- groapa Glina "Ochiul Boului"
	EX3	Zone rezervate pentru activitati agricole
	EX4	Zone terenuri cu destinație specială
	-tDS	

### **CAPITOLUL I – IS – ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR**



1.1 ISI SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE	
PARAGRAF 1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(1) Instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.</p> <p>(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;</p> <p>(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.</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citec împreuna cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilitatii functiunilor</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Industrie prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluantă, să nu prezinte risc tehnologic;</p> <p>(2) Transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov;</p> <p>(3) Alte activități de servicii, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic;</p> <p>(4) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(5) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) Industrie prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic);</p> <p>(2) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiiu</p>
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	<p>(1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa îndeplinească următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• în cazul clădirilor cu înălțimi de maxim 4 niveluri: <ul style="list-style-type: none"> <li>o să aibă o suprafață minimă de 150,00 m;</li> <li>o să aibă un front la strada de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 6,00 m în cazul construcțiilor înșiruite (cu 2 calcane laterale);</li> <li>- minim 9,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral și o fațadă laterală);</li> <li>- minim 11,00 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade);</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>o raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5; <ul style="list-style-type: none"> <li>• în cazul clădirilor cu înălțimi peste 4 niveluri: <ul style="list-style-type: none"> <li>o parcelele să aibă o suprafață minimă de 300,00 mp;</li> <li>o parcelele să aibă un front la strada de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 11,00 m în cazul construcțiilor înșiruite (cu 2 calcane laterale);</li> <li>- minim 15,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală și izolate (patru fațade);</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>o raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5;</li> </ul> </li> </ul> <p>(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.</p> <p>(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,</p>



	<p>însoțit de ilustrare de arhitectură, care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente;</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale;</li> <li>- Art. 41. Parcelarea;</li> <li>- Art. 47. Autorizarea directă;</li> </ul>
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative, se vor amplasa pe alinierea constituită. Pentru zonele în care nu este constituită alinierea și pentru străzile nou propuse alinierea va fi de 6,00 m față de aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate.</p> <p>(2) Celelalte categorii de clădiri (care nu sunt clădiri publice), 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.</p> <p>(3) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(4) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(5) Bovindou-urile de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(6) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusa de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(7) Proiecția cornişelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(8) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(9) 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.</p> <p>(10) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/3 ori 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 1/3 ori înălțimea clădirii măsurată la atic sau, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. Dacă 1/3 ori înălțimea clădirii &gt;10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(2) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele stabilite conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(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.</p>

	<p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan.</li> </ul>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela</b>	<p>(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;</p> <p>(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.</p> <p>(3) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan</li> </ul>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;</p> <p>(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;</p> <p>(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 35. Accesuri carosabile</li> <li>- Art. 36. Accesuri pietonale.</li> </ul>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.</p>
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor</b>	<p>(1) H max (înălțimea maximă) la aliniere este calculată în funcție de profilul străzii din care terenul are accesul, respectiv de 1,5 ori distanța dintre alinieri sau atunci când frontul de vizavi nu este constituit, 3 ori distanța de la aliniere până în axul străzii.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Se permite un regim de înălțime de minim 8,00 m și maxim de 75,00 m, în condițiile prevăzute la Alin. (1) al prezentului Punct.</p> <p>(6) Pentru parcelele de colț (conform definiției din Anexa 4) înălțimea maximă permisă la aliniere este de 1,5 ori distanța dintre racordarea alinierilor din cadrul insulei în care se afla terenul [vezi Art.32, alin. (7)] și centrul geometric al intersecției drumurilor la care se raportează imobilul.</p> <p>Amplificarea de înălțime se aplica doar pentru primii 50,00 m de front, restul clădirii urmând a respecta regimul de înălțime calculat de 1,5 ori distanța dintre alinieri.</p>



	<p>(7) 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.</p> <p>(8) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor;</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive;</li> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei;</li> <li>- Art. 42. Înălțimea construcțiilor.</li> </ul>
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	<p>(1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>(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.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;</p> <p>(3) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(4) 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;</p> <p>(5) 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.</p> <p>(6) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate</p>
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiri.
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	<p>(1) <b>P.O.T. maxim = 50%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări.</p> <p>(2) <b>P.O.T. minim = 25%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 35 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări.</p> <p>(3) <b>Se va aplica P.O.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</b></p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	<p>(1) <b>C.U.T. maxim = 2,0 mp.ADC/mp. teren.</b> Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p> <p>(2) <b>C.U.T. minim = 0,5 mp.ADC/mp. teren</b></p> <p>(3) <b>Se va aplica C.U.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</b></p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul>
--	---

1.2 IS2	SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(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 asistența 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;</p> <p>(2) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului;</p> <p>(3) Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la alineatul (1) al prezentului punct, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program</p> <p>(1) transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți cu maxim 4 pompe);</p> <p>(1) Prevederile prezentului punct se citește împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Alte activități de servicii cu condiția să nu fie poluantă, să nu prezinte risc tehnologic;</p> <p>(2) Transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov;</p> <p>(3) Alte activități de servicii, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic;</p> <p>(4) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;</p> <p>(2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>(3) depozitare en-gros;</p> <p>(4) depozități de materiale re folosibile;</p> <p>(5) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</p> <p>(6) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;</p> <p>(7) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p> <p>(8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<b>Pct. 4.</b>	(1) în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:



<p><b>Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b></p>	<p>a) <u>clădiri sub P+4 niveluri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = <b>200,00</b> metri;</li> <li>o front minim la stradă = <b>8,00</b> metri;</li> <li>o raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;</li> </ul> <p>b) <u>clădiri peste P+4 niveluri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = <b>350,00</b> metri;</li> <li>o front minim la stradă = <b>12,00</b> metri;</li> <li>o raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3.</li> </ul> <p>(2) pentru reconstruirea zonelor destrucurate, pentru terenuri cu suprafete de peste 5000 mp, se vor întocmi documentații de tip P.U.D., 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.</p> <p>(3) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente;</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale;</li> <li>- Art. 41. Parcelarea;</li> <li>- Art. 47. Autorizarea directă;</li> </ul>
<p><b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b></p>	<p>(1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative, se vor amplasa pe alinierea constituită. Pentru zonele în care nu este constituită alinierea și pentru străzile nou propuse alinierea va fi de 6,00 m față de aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate.</p> <p>(2) Celelalte categorii de clădiri (care nu sunt clădiri publice), 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.</p> <p>(3) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(4) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(5) Bovindou-urile de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(6) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusa de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(7) Proiecția cornişelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(8) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(9) 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.</p> <p>(10) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<p><b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale</b></p>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei sa fie de minim 1/3 ori 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 1/3 ori înălțimea clădirii măsurată la atic sau, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita</p>

<b>și posterioare ale parcelor</b>	<p>posterioară. Dacă 1/3 ori înălțimea clădirii &gt;10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(2) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele stabilite conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan.</li> </ul>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	<p>(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;</p> <p>(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.</p> <p>(3) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan</li> </ul>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(1) La terenurile între 1.000 mp și 2.000 mp se vor asigura circulații și piațete pietonale, în pondere de minim 5 % din suprafața de teren.</p> <p>(2) La terenurile de peste 2.000 mp se vor asigura circulații și piațete pietonale, în pondere de minim 7% din suprafața de teren.</p> <p>(3) Circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.</p> <p>(5) asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p> <p>(6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(7) Art. 35. Accesuri carosabile</li> <li>(8) Art. 36. Accesuri pietonale.</li> </ul>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.</p>
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor</b>	<p>(1) Înălțimea minima a unei clădiri va fi de 19 m.</p> <p>(2) Înălțimea maxima a unei clădiri va fi de 75 m.</p> <p>(3) Se va aplica RH minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</p>
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.</p>
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	<p>(1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>(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</p>



	<p>cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;</p> <p>(3) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(4) 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;</p> <p>(5) 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.</p> <p>(6) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate</p>
<b>Pct. 14. Împrejmuiuri</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiuri.
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	<p>(1) <b>P.O.T. maxim = 50%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări.</p> <p>(2) <b>P.O.T. minim = 25%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 35 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări.</p> <p>(3) <b><u>Se va aplica P.O.T. minim până la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b></p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile</p> <p>(5) Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</p> <p>(6) Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</p> <p>(7) Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</p> <p>(8) Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</p>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	<p>(1) <b>C.U.T. maxim = 3,0 mp.ADC/mp. teren.</b> Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p> <p>(2) <b>C.U.T. minim = 1,5 mp.ADC/mp. teren</b></p> <p>(3) <b><u>Se va aplica C.U.T. minim până la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b></p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile</p> <p>(5) Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</p> <p>(6) Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</p> <p>(7) Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</p> <p>(8) Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</p>

<b>1.3 IS3</b>	<b>IS3 - SUBZONĂ DE INSTITUTII SI SERVICII (SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA MICA) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(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; intermediere 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;</p>

	<p>(2) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% 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.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Activități de transport și depozitare 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);</p> <p>(2) alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonice).</p> <p>(3) Industria prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și să fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere);</p> <p>(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;</p> <p>(5) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) Industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).</p> <p>(2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic.</p> <p>(3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	<p>(1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții (clădiri cu înălțimi de maxim 2 niveluri):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o să aibă o suprafață minimă de 150,00 m;</li> <li>o să aibă un front la strada de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 8,00 m în cazul construcțiilor înșiruite (cu 2 calcane laterale);</li> <li>- minim 10,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral și o fațadă laterală);</li> <li>- minim 12,00 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade);</li> </ul> </li> <li>o raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5;</li> </ul> <p>(2) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500,00 mp, cu un front la strada de minim 15,00 m.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente;</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale;</li> <li>- Art. 41. Parcelarea;</li> <li>- Art. 47. Autorizarea directă;</li> </ul>
<b>Pct. 5.</b>	<p>(1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative, se vor amplasa pe alinierea constituită. Pentru zonele în care nu este constituită alinierea și pentru</p>



<p><b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b></p>	<p>străzile nou propuse alinierea va fi de 6,00 m față de aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate.</p> <p>(2) Celelalte categorii de clădiri (care nu sunt clădiri publice), 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.</p> <p>(3) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(4) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(5) Bovindou-urile de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(6) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2 m impusa de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(7) Proiecția cornişelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(8) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(9) 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.</p> <p>(11) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<p><b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b></p>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/3 ori 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 nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. Dacă 1/3 ori înălțimea clădirii &gt; 10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(2) În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri.</p> <p>(3) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele stabilite conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcane.</li> </ul>
<p><b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parca</b></p>	<p>(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte. Dacă 1/2 ori înălțimea clădirii celei mai înalte &gt; 10,00 m, distanța minimă dintre clădiri poate fi 10,00 m, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare.</p> <p>(2) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).</p>

	<p>(3) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan</li> </ul>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(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.</p> <p>(2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 35. Accesuri carosabile și Art. 36. Accesuri pietonale.</p>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.</p>
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor</b>	<p>(1) Înălțimea minimă a unei clădiri va fi de 7 m la cornisa.</p> <p>(2) Înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 10 m la cornisa.</p> <p>(3) Se va aplica RH minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</p>
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	<p>(2) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.</p>
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitară</b>	<p>(2) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	<p>(1) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;</p> <p>(2) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</p> <p>(3) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate</p>
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiri.</p>
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	<p>(2) <b>P.O.T. maxim = 50%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (10,00 metri) pentru diferite utilizări.</p> <p>(3) <b>P.O.T. minim = 25%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 35 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (10,00 metri) pentru diferite utilizări.</p> <p>(4) <u>Se va aplica P.O.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></p> <p>(5) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	<p>(1) <b>C.U.T. maxim = 1,05 mp.ADC/mp. teren.</b> Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p> <p>(2) <b>C.U.T. minim = 0,5 mp.ADC/mp. teren</b></p> <p>(3) <u>Se va aplica C.U.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> </ul>



- Art. 25. Măsurile privind încurajarea dezvoltării intensive.

1.4 IS4	IS4 - SUBZONĂ DE INSTITUTII SI SERVICII (SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVA) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+4E
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizari admise	<p>(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;</p> <p>(2) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% 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.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari	<p>(1) Activități de transport și depozitare 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);</p> <p>(2) alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonice).</p> <p>(3) Industria prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și să fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere);</p> <p>(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;</p> <p>(5) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
Pct. 3. Utilizari interzise	<p>(4) Industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).</p> <p>(5) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic.</p> <p>(6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	<p>(1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții (clădiri cu înălțimi de maxim 2 niveluri):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o să aibă o suprafață minimă de 150,00 m;</li> <li>o să aibă un front la strada de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 8,00 m în cazul construcțiilor înșiruite (cu 2 calcan laterale);</li> <li>- minim 10,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral și o fațadă laterală);</li> </ul> </li> </ul>

	<p>- minim 12,00 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade);</p> <p>(2) raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5;</p> <p>(3) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m.</p> <p>(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 înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 8.00 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;</p> <p>(5) În cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.</p> <p>(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.</p> <p>(7) Se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată.</p> <p>(8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente;</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale;</li> <li>- Art. 41. Parcelarea;</li> <li>- Art. 47. Autorizarea directă;</li> </ul>
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniamnt</b>	<p>(1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative, se vor amplasa pe alinierea constituită. Pentru zonele în care nu este constituită alinierea și pentru străzile nou propuse alinierea va fi de 6,00 m față de aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcanе ale clădirilor învecinate.</p> <p>(2) Celelalte categorii de clădiri (care nu sunt clădiri publice), se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00 cu condiția să nu lase aparente calcanе ale clădirilor învecinate, calcanе propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare.</p> <p>(3) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(4) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(5) Bovindou-urile de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(6) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2 m impusa de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(7) Proiecția cornișelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(8) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(9) 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.</p>



	(10) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor</b>	<p>(6) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/3 ori 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 nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. Dacă 1/3 ori înălțimea clădirii &gt; 10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(7) În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri.</p> <p>(8) 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;</p> <p>(9) În cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;</p> <p>(10) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;</p> <p>(11) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;</p> <p>(12) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele stabilite conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(13) 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.</p> <p>(14) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 34. Reguli privitoare la Calcane.</p>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela</b>	<p>(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte. Dacă 1/2 ori înălțimea clădirii celei mai înalte &gt; 15,00 m, distanța minimă dintre clădiri poate fi 15,00 m, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare.</p> <p>(2) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).</p> <p>(3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 34. Reguli privitoare la Calcane</p>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(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.</p> <p>(2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 35. Accesuri carosabile și Art. 36. Accesuri pietonale.</p>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor</b>	<p>(1) Înălțimea minimă a unei clădiri va fi de 10 m la cornișă.</p> <p>(2) Înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 21 m la cornișă.</p> <p>(3) Se va aplica RH minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</p>
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.

<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(1) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore 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 accese. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate
<b>Pct. 14. Împrejmui</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmui.
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(1) <b>P.O.T. maxim = 50%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (10,00 metri) pentru diferite utilizări. (2) <b>P.O.T. minim = 25%</b> cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 35 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (10,00 metri) pentru diferite utilizări. (3) <b><u>Se va aplica P.O.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b> (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile - Art. 22. Derogări în caz de expropriere. - Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor. - Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile. - Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 2 mp.ADC/mp. teren.</b> Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. (2) <b>C.U.T. minim = 1 mp.ADC/mp. teren</b> (3) <b><u>Se va aplica C.U.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b> (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile - Art. 22. Derogări în caz de expropriere. - Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor. - Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile. - Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.

## CAPITOLUL II – L- ZONA DE LOCUIT

<b>2.1 L1</b>	<b>SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	(1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri individuale sau 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 <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.																								
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Comerț cu amănuntul, servicii profesionale și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața să <u>nu depășească 250,00 mp A.D.C.</u>, 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.</p> <p>(2) Transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (stații de întreținere auto cu capacitate de până la 3 posturi).</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>																								
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) Industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).</p> <p>(2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic.</p> <p>(3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>																								
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>																									
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	<p>(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:</p> <p>a) dimensiuni minime:</p> <table><tr><th rowspan="2">Regimul de construire</th><th colspan="2">Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului</th><th colspan="2">Dimensiune minimă în subzona L1a</th></tr><tr><th>Suprafața (mp)</th><th>Front (m)</th><th>Suprafața (mp)</th><th>Front (m)</th></tr><tr><td>Înșiruit</td><td>150</td><td>8</td><td>150</td><td>6</td></tr><tr><td>Cuplat</td><td>200</td><td>10</td><td>150</td><td>9</td></tr><tr><td>Izolat</td><td>200</td><td>12</td><td>150</td><td>11</td></tr></table> <p>b) raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5;</p> <p>(2) Pe parcelele care nu respectă condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui <b>Plan urbanistic de detaliu</b> însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.</p> <p>(3) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li><li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li><li>- Art. 41. Parcelarea</li><li>- Art. 47. Autorizarea directă</li></ul>	Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în subzona L1a		Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Înșiruit	150	8	150	6	Cuplat	200	10	150	9	Izolat	200	12	150	11
Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în subzona L1a																						
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)																					
Înșiruit	150	8	150	6																					
Cuplat	200	10	150	9																					
Izolat	200	12	150	11																					
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(1) Clădirile construite în regim continuu (înșiruit) și discontinuu (cuplat, izolat) se dispun față de aliniament astfel:</p> <p>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);</p> <p>b) retrase față de aliniament cu 3,00 m în cazul lotizărilor existente cu parcele cu acces din străzi de categoria a-III a</p> <p>c) 5,00 m pe străzile de categoria II;</p> <p>(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 si si construita după 2005.</p>																								



	<p>(3) În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu două excepții:</p> <p>a) fac excepție împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament</p> <p>b) fac excepție garajele, cu lățime maximă de 4,00 m și înălțime maximă egală cu 2,50 m, doar pe străzile existente la momentul aprobării prezentei documentații P.U.G. Se recomandă ca în cazul în care vecinul are garaj, să se alipească la acel garaj.</p> <p>(4) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(5) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(6) Bovindou-urile de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(7) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre stradă, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2 m impusa de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(8) Proiecția cornișelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(9) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(10) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<p><b>Pct. 6.</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b></p>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim <math>1/3 \times</math> 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 nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară.</p> <p>(2) O derogare a retragerii poate fi obținută doar printr-un <b>P.U.D.</b> și doar până la o distanță nu mai mică de <math>1/4</math> din înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 2,00 m pentru limitele laterale și 3,00 m pentru limita posterioară.</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) În cazul construcțiilor având regim de înălțime parter (maxim 5,00 m la atic sau cornișă), retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi de 2,00 m.</p> <p>(5) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(6) 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 3,00 m.</p> <p>(7) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan.</li> </ul>
<p><b>Pct. 7.</b> <b>Amplasarea clădirilor unele</b></p>	<p>(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (sau atic) a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.</p>

<b>față de altele pe aceeași parcelă</b>	(2) Dacă fronturile opuse nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi de jumătate din înălțimea la cornișă (atic) a clădirii celei mai înalte dar nu la mai puțin de 4,00 m.
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	(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. 35. Accesuri carosabile și Art. 36. Accesuri pietonale.
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	(2) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.
<b>Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E. (2) Se admite un nivel curent suplimentar la construcțiile de colț. În acest caz înălțimea maximă nu poate să depășească 13,0 m la coama sau atic (în cazul acoperirii în terasa). (3) Se admit depășiri de 1,00-2,00 m numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitară</b>	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; (2) 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. 45. Spații verzi și plantate
<b>Pct. 14. Împrejmuiuri</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiuri.
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(1) <b>P.O.T. maxim = 30%</b> (2) <b>P.O.T. minim = 20 %</b> (3) <b><u>Se va aplica P.O.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b> (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile - Art. 22. Derogări în caz de expropriere. - Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor. - Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile. - Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 0,9 mp.ADC/mp. teren.</b> - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC. (2) <b>C.U.T. minim = 0,6 mp.ADC/mp. teren</b> (3) <b><u>Se va aplica C.U.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b> (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile - Art. 22. Derogări în caz de expropriere. - Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor. - Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile. - Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.



2.2 L2	L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri individuale sau colective.</p> <p>(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;</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (conform ANEXA - Definiții).</p> <p>(7) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 2 unități locative / nivel pentru terenuri până în 400 mp</p> <p>(2) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 4 unități locative / nivel pentru terenuri între 400 și 1.000 mp</p> <p>(3) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 6 unități locative / nivel pentru terenuri peste 1.000 mp</p> <p>(4) Înșiruite sub condiția unor volume de maxim 6 unități locative înșiruite.</p> <p>(5) 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.</p> <p>(6) Transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (stații de întreținere auto cu capacitate de până la 3 posturi).</p> <p>(7) 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.</p> <p>(8) Se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.</p> <p>(9) Se admite <b>mansardarea</b> în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate <b>cu maxim 60% din aria construită la sol</b>, fiind interzise falsele mansardări.</p> <p>(10) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor</p>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) Industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).</p> <p>(2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic.</p> <p>(3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete,</b>	<p>(1) 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;</p> <p>(2) Parcelele considerate reminiscențe ale demolării se vor lotiza conform prezentului regulament – subzonele L2;</p>



<p><b>forme, dimensiuni)</b></p>	<p>(3) Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;</p> <p>(4) 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. Documentațiile vor fi supuse aprobării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste <b>300,00 mp</b>, cu excepția zonelor 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.</p> <p>(5) 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%.</p>
<p><b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniamet</b></p>	<p>(1) Clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu <b>5,00 m</b>.</p> <p>(2) În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (<b>3,00 m</b> sau <b>4,00 m</b>).</p> <p>(3) 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 construită după 2005.</p> <p>(4) În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu două excepții:</p> <p>a) fac excepție împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament</p> <p>b) fac excepție garajele, cu lățime maxima de 4 m și înălțime maxima egala cu 2,5 m, doar pe străzile existente la momentul aprobării prezentei documentații P.U.G. Se recomanda ca în cazul în care vecinul are garaj, sa se alipească la acel garaj.</p> <p>(5) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(6) Balcoanele și/sau bovindou-uri de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(7) Bovindou-uri de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(8) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m.</p> <p>(8) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusa de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(9) Proiecția cornișelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(10) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(11) 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.</p> <p>(12) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<p><b>Pct. 6.</b></p>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/3 x înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu</p>

<b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară.</p> <p>(2) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu 1/3 x înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;</p> <p>(3) O derogare a retragerii poate fi obținută doar printr-un <b>P.U.D.</b> și doar până la o distanță nu mai mică de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 2,00 m pentru limitele laterale și 3,00 m pentru limita posterioară.</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) În cazul construcțiilor având regim de înălțime parter (maxim 5,00 m la atic sau cornișă), retragera minimă față de limitele laterale și posterioare va fi de 2,00 m.</p> <p>(6) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(7) 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 3,00 m.</p> <p>(8) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan.</li> </ul>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parca</b>	<p>(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parca va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (sau atic) a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.</p> <p>(2) Dacă fronturile opuse nu asigura luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi de jumătate din înălțimea la cornișă (atic) a clădirii celei mai înalte dar nu la mai puțin de 4,00 m.</p>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.</p> <p>(2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 35. Accese carosabile și Art. 36. Accese pietonale.</p>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.</p>
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor</b>	<p>(1) Înălțimea maximă admisibilă este P+3E, fără a depăși distanța până la alinierea spre strada a construcțiilor situate pe frontul opus al aceleiași străzi.</p> <p>(2) Suprafața nivelului mansardei/ etajului retras va fi de maxim 60% din suprafața care determina indicatorul POT.</p> <p>(3) Regimul de înălțime pe parcelele situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornișe) va fi de P+3E+4Er, doar în baza unei documentații de urbanism de palier P.U.D.</p> <p>(4) Supraetajarea clădirilor standardizate cuplate este permisă doar prin retragerea volumului care se înalță de la limita de proprietate, pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil.</p>
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.</p>
<b>Pct. 12.</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> </ul>

<b>Condiții de echipare edilitara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;</li> <li>(2) 30 % spațiu verde pe sol natural</li> <li>(3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</li> <li>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate</li> </ul>
<b>Pct. 14. Împrejmuiiri</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiiri.</li> </ul>
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) <b>P.O.T. maxim=30 %</b></li> <li>(2) <b>P.O.T. minim = 20%</b></li> <li>(3) <b><u>Se va aplica P.O.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b></li> <li>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>C.U.T. maxim = 1,2 mp.ADC/mp.</b> în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.</li> <li>(1) <b>C.U.T. minim = 0,8 mp.ADC/mp. teren</b></li> <li>(2) <b><u>Se va aplica C.U.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></b></li> <li>(4) Prevederile prezentului <b>punct</b> se citesc împreună cu prevederile <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul> </li> </ul>

<b>2.3 L3</b>	<p><b>L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+5 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;</li> <li>- refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;</li> <li>- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;</li> <li>- ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;</li> <li>- diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;</li> <li>- introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;</li> </ul>
---------------	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.</li> </ul> <p>Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;</li> <li>- locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.</li> </ul>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri individuale sau colective.</li> <li>(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;</li> <li>(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.</li> <li>(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.</li> <li>(5) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (conform ANEXA - Definiții).</li> <li>(6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</li> </ol>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) În cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor de locuit (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative) se recomanda: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;</li> <li>• 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;</li> </ul> </li> <li>(2) 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 22) și acces din zona windfang-ului sau a holului comun.</li> <li>(3) 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.</li> <li>(4) 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.</li> </ol>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(2) Industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).</li> <li>(3) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic.</li> <li>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</li> </ol>
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelor</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Se vor menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări, existente pentru care se va aplica reglementarea de la subzonele L2.</li> </ol>

(suprafete, forme, dimensiuni)	<p>(2) Pentru loturile ce pot fi asimilate ca situate în enclave și care nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele, localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice, se va aplica reglementarea de la subzonele L2.</p> <p>(3) În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele se va stabili numai în urma elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu, cu condiția ca suprafața lor să fie de peste 300 mp.</p>
<b>Pct. 5.</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(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).</p> <p>(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.</p> <p>(3) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2.</p> <p>(4) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(5) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(6) Bovindou-urile de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(7) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre stradă, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2 m impusa de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(8) Proiecția cornişelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(9) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(10) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<b>Pct. 6.</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim <math>\frac{1}{3}</math> 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 nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. Dacă <math>\frac{1}{3}</math> x înălțimea clădirii &gt;10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(2) O derogare a retragerii poate fi obținută doar printr-un P.U.D. și doar până la o distanță nu mai mică de <math>\frac{1}{4}</math> din înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 2,00 m pentru limitele laterale și 3,00 m pentru limita posterioară.</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) În cazul construcțiilor având regim de înălțime parter (maxim 5 m la atic sau cornișă), retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi de 2,00 m.</p> <p>(5) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de</p>



	<p>proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(6) 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.</p> <p>(7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcan.</li> </ul>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	<p>(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.</p> <p>(2) Dacă fronturile opuse nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai puțin de 4,00 m.</p>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(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.</p> <p>(2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 35. Accesuri carosabile și Art. 36. Accesuri pietonale.</p>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.</p>
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor</b>	<p>(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alinieri, în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;</p> <p>(2) Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.</p> <p>(3) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2.</p>
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.</p>
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitară</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	<p>(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;</p> <p>(2) 30 % spațiu verde pe sol natural</p> <p>(3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</p> <p>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate</p>
<b>Pct. 14. Împrejmui</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmui.</p>
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	<p>(1) P.O.T. maxim = 40 %</p> <p>(2) P.O.T. maxim = 45 % pentru enclave de lotizări existente</p> <p>(3) P.O.T. minim = 20%</p> <p>(4) <u>Se va aplica P.O.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></p> <p>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul>



<b>Pct. 16.</b> <b>Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	<p>(1) C.U.T. maxim = 2 mp.ADC/mp. teren</p> <p>(2) C.U.T. maxim= 1,3 mp.ADC/mp. teren pentru enclave de lotizari existente</p> <p>(3) în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.</p> <p>(4) C.U.T. minim = 1 mp.ADC/mp. teren</p> <p>(5) C.U.T. minim= 0,6 mp.ADC/mp. teren pentru enclave de lotizari existente</p> <p>(6) <u>Se va aplica C.U.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></p> <p>(7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul>
--	--

<b>2.4 L4</b>	<b>L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MARI CU P+5 - P+10</b> <b>NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIAL</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri individuale sau colective.</p> <p>(2) Activități de spectacole, culturale și recreative.</p> <p>(3) Parcaje, garaje, construcții pentru echiparea tehnică (învățământ, sănătate și asistență socială).</p> <p>(4) Conform Art. 15 Zone construite protejate al prezentului R.L.U</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent.</p> <p>(2) În cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor de locuit (învățământ, sănătate și asistență socială) se recomanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(6) Activități transporturi, repararea autovehiculelor și motocicletelor (stații de întreținere auto cu capacitate de maxim 3 posturi).</p>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) Industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).</p> <p>(2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic.</p> <p>(3) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.)</p>
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor</b>	<p>(1) 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 accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;</p>

(suprafete, forme, dimensiuni)	<p>(2) Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2.</p> <p>(3) 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 300,00 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.</p>
<b>Pct. 5.</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(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).</p> <p>(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 marcă prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.</p> <p>(3) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2.</p> <p>(4) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.</p> <p>(5) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(6) Bovindou-urile de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,90 m.</p> <p>(7) Balcoanele de pe fațada dinspre strada amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2 m impusă de codul civil pentru servitutea de vedere.</p> <p>(8) Proiecția cornişelor poate depăși alinierea la strada cu maxim 1,50 m.</p> <p>(9) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia;</p> <p>(10) 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.</p> <p>(11) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<b>Pct. 6.</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim <math>\frac{1}{3}</math> 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 nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. Dacă <math>\frac{1}{3}</math> x înălțimea clădirii &gt; 10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(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.</p>



	<p>(3) Derogarea retragerilor poate fi reglementată doar printr-un P.U.D. și doar până la o distanță nu mai mică de 1/4 din 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 pentru limita posterioară. Dacă 1/4 din înălțimea clădirii &gt;10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) În cazul construcțiilor având regim de înălțime parter (maxim 5,00 m la atic sau cornișă), retragerea față de limitele laterale și posterioare se poate reduce la prescripțiile Codului Civil, respectiv 2,00 m.</p> <p>(6) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2.</p> <p>(7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcane.</li> </ul>
<b>Pct. 7.</b> <b>Amplasarea</b> <b>clădirilor unele față</b> <b>de altele pe aceeași</b> <b>parcela</b>	<p>(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.</p> <p>(2) Dacă fronturile opuse nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau cameră de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi de jumătate din înălțimea cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai puțin de 4,00 m.</p> <p>(3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcane.</li> </ul>
<b>Pct. 8.</b> <b>Circulații și</b> <b>accese</b>	<p>(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.</p> <p>(2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 35. Accesuri carosabile și Art. 36. Accesuri pietonale.</p>
<b>Pct. 9.</b> <b>Staționarea</b> <b>autovehiculelor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.</p>
<b>Pct. 10.</b> <b>Înălțimea</b> <b>maximă</b> <b>admisibilă a</b> <b>clădirilor</b>	<p>(1) Înălțimea maximă admisibilă este P+10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;</p> <p>(2) Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.</p> <p>(3) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2.</p> <p>(4) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+5 niveluri (H = 19 m.).</p>
<b>Pct. 11.</b> <b>Aspectul exterior</b> <b>al clădirilor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.</p>
<b>Pct. 12.</b> <b>Condiții de</b> <b>echipare</b> <b>edilitara</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
<b>Pct. 13.</b> <b>Spații libere și</b> <b>spații plantate</b>	<p>(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;</p> <p>(2) 30 % spațiu verde pe sol natural</p> <p>(3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</p> <p>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate</p>
<b>Pct. 14.</b> <b>Împrejmuiri</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiri.</p>
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	



<b>Pct. 15.</b> <b>Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	<p>(1) P.O.T. maxim = 30%</p> <p>(2) P.O.T. maxim = 45% pentru enclave de lotizari existente</p> <p>(3) P.O.T. minim = 20%</p> <p>(4) <u>Se va aplica P.O.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></p> <p>(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul>
<b>Pct. 16.</b> <b>Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	<p>(1) C.U.T. maxim = 2 mp.ADC/mp. teren</p> <p>(2) C.U.T. maxim = 1,3 mp.ADC/mp. teren pentru enclave de lotizari existente</p> <p>(3) C.U.T. minim = 1 mp.ADC/mp. teren</p> <p>(4) C.U.T. minim = 0,6 mp.ADC/mp. teren pentru enclave de lotizari existente</p> <p>(5) <u>Se va aplica C.U.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u></p> <p>(7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 22. Derogări în caz de expropriere.</li> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor.</li> <li>- Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile.</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.</li> </ul>

### CAPITOLUL III – ID – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

<b>3.1 ID</b>	<b>SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(1) industrie prelucrătoare, 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;</p> <p>(2) Locuințe de serviciu;</p> <p>(3) Parcaje la sol și multietajate.</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(5) 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;</p> <p>(6) 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;</p> <p>(7) În cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate;</p> <p>(8) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;</p> <p>(9) 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.);</p> <p>(10) În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;</p> <p>(11) 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.</p>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(4) Localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic;</p>

	<p>(5) 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.;</p> <p>(6) Amplasarea locuințelor definite conform Legii locuințelor, excepție fiind locuințele de serviciu.</p>
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	(1) Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.500,00 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(1) Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi de minim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a;</li> <li>• 6,00 m pe străzile de categoria a III-a.</li> </ul>
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim <math>1/3 \times</math> înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limitele laterale și posterioară.</p> <p>(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;</p> <p>(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 ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;</p> <p>(4) Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;</p> <p>(5) 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;</p>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	<p>(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.</p> <p>(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.</p> <p>(4) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(5) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;</p> <p>(6) 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.</p> <p>(7) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.</p>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(3) 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.</p> <p>(4) 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.</p>
<b>Pct. 10.</b>	(4) Înălțimea maximă nu va depăși 20,00 m;



<b>Înălțimea maxima admisibila a clădirilor</b>	(5) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente; (6) În culoarele rezervate liniilor electrice supratere, înălțimea se subordonează normelor specifice.
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(2) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(2) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(5) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp (6) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim 15,00 m. (7) Se impune ca în interiorul zonelor industriale mari, organizarea să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar de minim 15% din suprafața zonei respective (suprafața este inclusă în procentul de 30% de spațiu verde minim pentru loturi de peste 1000,00 mp și 20% pentru loturi de sub 1000,00 mp). (8) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	(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.
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(4) P.O.T. maxim = 70% (5) P.O.T. minim = 35 % (6) <u>Se va aplica P.O.T. minim până la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(4) C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp. teren. (5) C.U.T. minim volumetric = 7 mc/mp. teren. (6) <u>Se va aplica C.U.T. minim până la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>

#### CAPITOLUL IV – A – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOTEHNICE

<b>4.1 A</b>	<b>SUBZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOTEHNICE</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Pct. 1. Utilizări admise</b>	(1) Ferme de animale (2) Stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; (3) Parcaje la sol și multietajate.
<b>Pct. 2. Utilizări admise cu condiționari</b>	(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.



<b>Pct. 3. Utilizări interzise</b>	<p>(1) Localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic;</p> <p>(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.;</p> <p>(3) Amplasarea locuințelor definite conform Legii locuințelor, excepție fiind locuințele de serviciu.</p>
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	<p>(2) Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.500,00 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.</p>
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(2) Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi de minim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a;</li> <li>• 6,00 m pe străzile de categoria a III-a.</li> </ul>
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>(6) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim <math>1/3 \times</math> înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limitele laterale și posterioară.</p> <p>(7) 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;</p> <p>(8) 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;</p> <p>(9) Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;</p> <p>(10) 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;</p>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	<p>(2) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.</p> <p>(5) 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.</p> <p>(6) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(8) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;</p> <p>(9) 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.</p> <p>(10) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.</p>
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(5) 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.</p> <p>(6) 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.</p>
<b>Pct. 10.</b>	<p>(7) Înălțimea maximă nu va depăși 15,00 m;</p>

<b>Înălțimea maxima admisibila a clădirilor</b>	(8) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente; (9) În culoarele rezervate liniilor electrice supraterane, înălțimea se subordonează normelor specifice.
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(3) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(3) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(1) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp (2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim 15,00 m. (3) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. (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.
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	(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) nse vor respecta normele specifice de igiena.
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(7) <b>P.O.T. maxim = 60%</b> (8) <b>P.O.T. minim = 30%</b> (9) <u>Se va aplica P.O.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(4) <b>C.U.T. maxim volumetric = 0,7 mc/mp. teren.</b> (5) <b>C.U.T. minim volumetric = 0,3 mc/mp. teren.</b> (6) <u>Se va aplica C.U.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>

## CAPITOLUL V – S– ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

<b>5.1 S1</b>	<b>SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	(1) activitati cu profil special si locuinte de serviciu;
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	(1) se va tine seama de „Ordinul M.L.P.A.T. nr. 126/D/1992 privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar”;
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	(1) activități poluante și care prezintă risc tehnologic;
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	(1) Conform normelor specifice;
<b>Pct. 5.</b>	(1) Conform Codului Civil;



Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Conform Codului Civil;
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Conform normelor specifice;
Pct. 8. Circulații și accese	(1) Conform normelor specifice;
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Conform normelor specifice;
Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Conform normelor specifice;
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează;
Pct. 12. Condiții de echipare edilitară	(1) Conform normelor specifice;
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Fără precizări.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) 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:	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(10) P.O.T. maxim = 50% (11) P.O.T. minim = 25% (12) <u>Se va aplica P.O.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(7) C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp. teren. (8) C.U.T. minim = 0,9 mp ADC/mp. teren. (9) <u>Se va aplica C.U.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>



## CAPITOLUL VI – G– ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

6.1 G1 SUBZONA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIA COMUNALA	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizari admise	(1) producție și furnizare de energie electrică și termică, telecomunicație, gaze, apă caldă și aer condiționat; distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare; transport și depozitare; comerț cu amănuntul; activități recreative (2) Se vor asigura zonele de protecție prevăzute în legislația în vigoare.
Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari	(1) Nu este cazul.
Pct. 3. Utilizari interzise	(1) 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 (suprafete, forme, dimensiuni)	(1) Pentru servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400,00 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; (3) Pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile pentru birouri se vor dispune pe aliniament sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă. (2) În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 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	(1) Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m. (3) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit. (4) 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 parca	(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 de mai sus dintre clădiri 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 accese	(1) 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 admisibila a clădirilor	(1) Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.
Pct. 11.	(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.

<b>Aspectul exterior al clădirilor</b>	
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(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) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp. (3) Conform Art. 45 Spații verzi și plantate.
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	(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;
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(13) <b>P.O.T. maxim = 50%</b>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(10) <b>C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp. teren.</b>

<b>6.2 G2</b>	<b>SUBZONA CIMITIRELOR</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	(3) Cimitire; capelă mortuară; mausoleu – osuar; circulații carosabile și pietonale; parcaje; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare; (4) Se va asigura o zonă de protecție sanitară, conform legislației în vigoare.
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	(1) Nu este cazul.
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	(1) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	(1) Nu este cazul.
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) Nu este cazul.
<b>Pct. 6.</b>	(1) Conform legislației în vigoare



<b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	(1) Nu este cazul.
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	(1) Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	(4) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. (5) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor</b>	(1) Nu este cazul.
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(2) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitară</b>	(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 rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(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.
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	(3) Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; (4) Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
<b>PARAGRAF III:</b>	<b>POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(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.
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(11) <b>C.U.T. maxim = 0,15 mp ADC/mp. teren.</b>



## CAPITOLUL VII – T- ZONA TRANSPORTURILOR

<b>7.1 T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE</b>	
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(1) Activitati de transport și depozitare; comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea autovehiculelor și a motocicletelor; industria prelucrătoare; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; activități recreative.</p> <p>(2) Parcaje la sol și supraetajate.</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);</li> <li>• să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranța).</li> <li>• să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, conform categoriei acestuia: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Autostrăzi – 50 metri;</li> <li>– Drumuri Naționale – 22 metri;</li> <li>– Drumuri Județene – 20 metri.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(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.</p> <p>(2) Orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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);</li> <li>• modernizarea intersecțiilor;</li> <li>• realizarea pasajelor supra și subterane;</li> <li>• realizarea spațiilor de parcare.</li> </ul> <p>(3) În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente</li> <li>b) panouri independente de reclamă publicitară</li> </ol>
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	<p>(4) Pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400,00 mp cu front la strada de minim 15,00 m.</p>
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(1) Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri, se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 m, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.</p> <p>(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.</p>
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale</b>	<p>(1) Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.</p>

și posterioare ale parcelor	
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	(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.
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	(2) Se va asigura accesul în incinta numai direct dintr-o circulație publică.
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	(1) În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oras, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. (2) În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 44. Parcaje
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor</b>	(1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri. (2) În cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(3) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(2) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(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) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp și tratate peisagistic. (3) 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. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 45. Spații verzi și plantate
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiri.
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(1) Conform studiilor de specialitate
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(1) Conform studiilor de specialitate

7.1 T2 SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(3) Activitati de transport și depozitare; comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea autovehiculelor și a motocicletelor; industria prelucrătoare; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; activități recreative.</p> <p>(4) Parcaje la sol și supraetajate.</p> <p>(5) Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;</p> <p>(6) Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.), amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar.</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	<p>(1) Nu este cazul.</p>
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) Orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;</li> <li>modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;</li> </ul> <p>(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;</p> <p>(3) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare;</p> <p>(4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației feroviare;</p> <p>(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.</p>
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	<p>(5) Pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400,00 mp cu front la strada de minim 15,00 m.</p> <p>(6) Pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.</p>
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(3) Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri, se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 m, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.</p> <p>(4) 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.</p>
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>(2) Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.</p>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela</b>	<p>(3) 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.</p> <p>(4) 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.</p>
<b>Pct. 8.</b>	<p>(3) Se va asigura accesul în incinta numai direct dintr-o circulație publică.</p>



<b>Circulații și accese</b>	
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;</p> <p>(2) În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oras, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;</p> <p>(3) În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.</p>
<b>Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	<p>(1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.</p>
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	<p>(4) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.</p>
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitară</b>	<p>(3) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	<p>(5) 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.</p> <p>(6) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp și tratate peisagistic.</p> <p>(7) 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.</p>
<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	<p>(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.</p> <p>(2) Terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor pe baza unor modele standard.</p> <p>(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.</p>
<b>PARAGRAF III:</b>	<b>POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	<p>(1) conform studiilor de specialitate;</p>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	<p>(1) conform studiilor de specialitate;</p>

**CAPITOLUL VIII – V– ZONA SPATIILOR VERZI**

<b>8.1 V2 SUBZONA SPATIILOR VERZI DE AGREMENT SI SPORT</b>	
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	<p>(1) Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice.</p> <p>(2) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;</p> <p>(1) Activități de spectacole, culturale și recreative, comerț cu amănuntul, restaurante;</p> <p>(2) 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.</p> <p>(1) Amenajări peisagistice și spații plantate monumentale reprezentative;</p> <p>(2) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere</p>
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	(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.
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	<p>(1) Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.</p> <p>(2) Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate.</p>
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	<p>(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare;</p> <p>(2) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.</p>
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	<p>(1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative, se vor amplasa pe alinierea constituită. Pentru zonele în care nu este constituită alinierea și pentru străzile nou propuse alinierea va fi de 6,00 m față de aliniament.</p> <p>(2) Celelalte categorii de clădiri (care nu sunt clădiri publice) se vor amplasa în funcție de caracterul străzii (pe alinierea constituită), pe aliniament sau pentru zonele în care alinierea nu este constituită, vor fi retrase la 5,00 m, cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare</p>
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor</b>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/3 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 nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară.</p> <p>(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.</p> <p>(3) În cazul construcțiilor având regim de înălțime parter (maxim 5,00 m la atic sau cornișă), retragerea față de limitele laterale și posterioare se poate reduce la prescripțiile Codului Civil, respectiv 2,00 m.</p>
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela</b>	(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de 1/3 înălțimea celei mai înalte clădiri.
<b>Pct. 8.</b>	(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.



<b>Circulații și accese</b>	(2) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	(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).
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor</b>	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri;
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(4) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(1) Plantațiile înalte 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.
<b>Pct. 14. Împrejmuiuri</b>	(1) Conform normelor specifice existente. (2) Conform Art. 46 Împrejmuiuri
<b>PARAGRAF III:</b>	<b>POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(2) POT maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 30%. (3) P.O.T minim = 15%; (4) <u>Se va aplica P.O.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(1) CUT maxim 0,35 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii. (2) C.U.T. minim = 0,10 mp ADC/mp teren (3) <u>Se va aplica C.U.T. minim până la dezvoltarea instituțiilor publice din zona, a infrastructurii de circulație și a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>

<b>8.2 V3</b>	<b>SUBZONA MLĂȘTINOASĂ NEPERMANENTĂ (NECADASTRATĂ)</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	(1) 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.



<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	(2) 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.
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	(1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
<b>PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>	(3) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (4) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
<b>Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) Clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 4,00 m.
<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	(4) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim $1/3 \times$ 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 nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (5) 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. (6) În cazul construcțiilor având regim de înălțime parter (maxim 5,00 m la atic sau cornișă), retragerea față de limitele laterale și posterioare se poate reduce la prescripțiile Codului Civil, respectiv 2,00 m.
<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela</b>	(2) Clădirile vor respecta între ele distanța de $1/3$ înălțimea celei mai înalte clădiri.
<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	(3) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. (4) Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. (5) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	(3) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
<b>Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(2) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri;
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate (3) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(5) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(1) 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	(3) Conform normelor specifice existente. (4) Conform Art. 46 Împrejmui
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(5) POT maxim inclusiv constructii, circulatii, platforme =15%. (6) P.O.T minim = 7%; (7) <u>Se va aplica P.O.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(4) CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren (5) C.U.T. minim = 0,10 mp ADC/mp teren (6) <u>Se va aplica C.U.T. minim pana la dezvoltarea institutiilor publice din zona, a infrastructurii de circulatie si a infrastructurii tehnico-edilitare.</u>

8.3 V4	SUBZONA SPAȚIILOR/CULOARELOR VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizari admise	(1) Conform legilor și normelor în vigoare
Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari	(1) Conform legilor și normelor în vigoare
Pct. 3. Utilizari 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 (suprafete, forme, dimensiuni)	(5) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (6) 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	(1) 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.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Pct. 8.	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

<b>Circulații și accese</b>	
<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	(4) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
<b>Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor</b>	(3) Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri;
<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(4) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate (5) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitara</b>	(6) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 38. Realizarea de rețele edilitare - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
<b>Pct. 13. Spații libere și spații plantate</b>	(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.
<b>Pct. 14. Împrejmuiuri</b>	(5) Conform normelor specifice existente. (6) Conform Art. 46 Împrejmuiuri
<b>PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)</b>	(1) Fără obiect
<b>Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)</b>	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

## CAPITOLUL IX – EX– ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

<b>9.1 EX1</b>	<b>SUBZONA SPATIILOR DESTINATE SERELOR</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Pct. 1. Utilizari admise</b>	(1) sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente; (2) parcaje.
<b>Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari</b>	(1) extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
<b>Pct. 3. Utilizari interzise</b>	(1) se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

<b>9.2 EX2</b>	<b>DEPOZIT DE DEȘEURI NEPERICULOASE ÎNCHIS- GROAPA GLINA "OCHIUL BOULUI"</b>
<b>PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA</b>	
<b>Generalitati:</b>	
Procedura de închidere a depozitelor urbane neconforme trebuie realizată în conformitate cu legislația	



în vigoare (H.G. nr. 349/2005; Ordinul nr. 757/2004).

Ecologizarea depozitului se va realiza prin realizarea următoarelor lucrări:

- Curatarea stratului de deseuri de pe suprafața perimetrală a Gropii de Gunoi Glină
- Etansare depozit conform Normativ tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Restaurarea zonelor ecologizate.

Închiderea procesului de reconstrucție ecologică a unui depozit de deșeuri se stabilește pe baza unor criterii de evaluare, printre care:

- Criterii referitoare la calitatea levigatului: aspecte privind distanța depozitului față de ape subterane și de suprafață, condițiile de calitate stabilite pentru acestea, atenuarea potențialului poluant al levigatului prin parcurgerea unor roci nesaturate sau prin diluarea în apele subterane sau de suprafață;
  - Criterii referitoare la producția de gaz;
- Criterii referitoare la tasare: aspecte privind tasarea deșeurilor sub propria lor greutate și ca rezultat al transformărilor climatice și fizice suferite în depozit, precum și stabilitatea pe termen scurt și lung (stabilirea factorului de siguranță la rupturi sau alunecări).

<b>Pct. 1. Utilizări admise</b>	<p>(1) Spații plantate; pe o perioadă de 50 de ani, se vor planta anual arbori pe o suprafață de 2% din teritoriul ocupat de Groapa de Gunoi Glină, în scopul ecologizării acesteia (250 de arbori/ha);</p> <p>(2) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, pe o suprafață de maxim 5% din suprafața gropii de gunoi ;</p> <p>(3) Activități specifice de închidere propriu zisă a depozitului conform legislației în vigoare;</p> <p>(4) Monitorizare post-închidere a depozitului conform legislației în vigoare;</p> <p>Prezentele utilizări se vor prelua în viitoarele documentații de urbanism pentru minim 30 de ani conform legislației H.G. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.</p>
<b>Pct. 2. Utilizări admise cu condiționari</b>	(2) Nu este cazul;
<b>Pct. 3. Utilizări interzise</b>	<p>(1) Se interzic orice alte activități în afara monitorizării post-închidere a depozitului (interdicție de construire și de funcționare a oricăror altor activități). .</p> <p>Prezentele utilizări se vor prelua în viitoarele documentații de urbanism pentru minim 30 de ani conform legislației H.G. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.</p>
<b>Lucrări de ecologizare a depozitului</b>	<p>(1) Curatarea stratului de deseuri de pe suprafața perimetrală a Gropii de Gunoi Glină</p> <p>(2) Etansare depozit conform Normativ tehnic privind depozitarea deșeurilor;</p> <p>(3) Restaurarea zonelor ecologizate.</p>
<b>Criterii de evaluare a închiderii procesului de reconstrucție ecologică</b>	<p>(1) Criterii referitoare la calitatea levigatului: aspecte privind distanța depozitului față de ape subterane și de suprafață, condițiile de calitate stabilite pentru acestea, atenuarea potențialului poluant al levigatului prin parcurgerea unor roci nesaturate sau prin diluarea în apele subterane sau de suprafață;</p> <p>(2) Criterii referitoare la producția de gaz;</p> <p>(3) Criterii referitoare la tasare: aspecte privind tasarea deșeurilor sub propria lor greutate și ca rezultat al transformărilor climatice și fizice suferite în depozit, precum și stabilitatea pe termen scurt și lung (stabilirea factorului de siguranță la rupturi sau alunecări).</p>
<b>Monitorizarea post-închidere și reconstrucția ecologică a zonei afectate de depozitarea deșeurilor</b>	<p>(1) Sistemul de monitorizare post-închidere cuprinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- determinarea caracteristicilor cantitative și calitative ale levigatului;</li> <li>- determinarea caracteristicilor cantitative și calitative ale gazului de depozit;</li> <li>- înregistrarea datelor meteorologice;</li> <li>- analiza principalilor indicatori de calitate a apelor de suprafață;</li> <li>- analiza principalilor indicatori caracteristici apelor subterane;</li> <li>- determinarea concentrațiilor indicatorilor specifici în aerul ambiental din zona de influență a depozitului;</li> <li>- determinarea concentrațiilor specifice de poluanți în sol, în zona de influență a depozitului;</li> <li>- urmărirea topografiei depozitului.</li> </ul>
<b>Utilizarea ulterioară a amplasamentului:</b>	

Se va face ținând seama de condițiile și restricțiile specifice impuse de existența depozitului acoperit, în funcție de stabilitatea terenului și de gradul de risc pe care acesta îl poate prezenta pentru mediu și pentru sănătatea umană.

9.3 EX3	ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizari admise	(1) Se admit lucrari de utilitate publica de interes national sau local admise in conditiile Legii nr.18/1991.
Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari	(3) Se admit retele tehnico-edilitare; (4) Constructiile se vor amplasa cu obtinerea acordului de mediu si a ministerului agriculturii.
Pct. 3. Utilizari interzise	(2) Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, plantate cu pasuni.de imbunatatiri funciare, plantate cu pasuni.

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

## CAPITOLUL X- DISPOZITII FINALE SI TRANZITORII

### Art. 47. Autorizarea directă

- (1) Pentru solicitările care respectă întocmai prevederile prezentului regulament de urbanism, precum și pentru situațiile prevăzute ART. 51 alin. (2), (3), (4), (5), 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) În toate zonele funcționale, indiferent de suprafața și forma terenului, în cazul clădirilor existente, se permite autorizarea directă pentru lucrări de reparații, refacere fațade, amenajări interioare, refuncționalizări, bransamente, împrejmuire și extindere, fără a fi nevoie de realizarea unei documentații de urbanism, cu respectarea simultană a următoarelor condiții:
  - a) suprafața construită prin extindere să nu depășească 20% din suprafața construită intabulată la data solicitării certificatului de urbanism, cu respectarea regimului de înălțime posibil conform retragerilor specifice U.T.R.-ului;
  - b) încadrarea în rezerva coeficienților P.O.T și C.U.T.
- (3) În toate zonele funcționale, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se emit autorizații de construire pentru supraetajarea clădirilor existente fără elaborarea altor documentații de urbanism. Aceste prevederi se aplică inclusiv terenurilor care au beneficiat de sporurile menționate în Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25.



- (4) 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, de trecere pentru rețele de utilități - subterane și supratere, 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.

#### Art. 48. Elaborarea Planurilor urbanistice de detaliu

- (1) În funcție de suprafața, caracteristicile și vecinătățile lotului este necesară, elaborarea unei documentații de urbanism de palier P.U.D.:

- In subzonele funcționale IS1, IS2, ID, A, G, S, T - pentru terenurile cu suprafața mai mare de 10.000,00 mp;
- In subzonele funcționale IS3, IS4, L3, L4 - pentru terenurile cu suprafața mai mare de 7.500,00 mp;
- In subzonele funcționale L1, L2, V2 - pentru terenurile cu suprafața mai mare de 5.000,00 mp;
- In 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 rectangule, pentru a calcula retragerile la laturile rectangulelor, și cu excepția celor cu suprafețe între 150 m și 1.500,00 m indiferent de formă;
- In toate zonele funcționale pentru toate parcelele mai mici de 150 mp;
- In toate zonele funcționale, pentru solicitări de construire a unor lăcașe de cult;
- În toate zonele funcționale, pentru parcelele cu raportul laturilor mai mic de 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;
- In 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 în plan orizontal.

- (2) Prin documentații urbanistice de tip P.U.D. se vor studia suplimentar și următoarele aspecte:

- aspectul clădirilor - volumetrie;
- cromatică noilor clădiri;
- modalitatea de acoperire a clădirilor.
- încadrarea în prevederile prezentei documentații de urbanism în raport cu:
  - a) proiectele noi de infrastructură rutieră și tehnico-edilitară;
  - b) încadrarea propunerii în condiționările avizului de preordonare rețele și în scenariile studiului ce a stat la baza obținerii avizului;

#### Art. 49. Alte documentații

- (1) Odată cu aprobarea prezentului Plan Urbanistic General cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, nu vor mai fi inițiate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât în baza prevederilor prezentului P.U.G. și R.L.U.



- (2) 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.
- (3) Până la notificarea Primăriei Orașului Popești Leordeni, de către Ministerul Culturii, în vederea clasării ansamblurilor arhitecturale, zonelor construite protejate, monumentelor de arhitectură, de for public și memoriale, autorizarea lucrărilor de construire se va face de către Primăria Orașului Popești Leordeni.
- (4) Autorizarea unor obiective având un regim de înălțime de peste 75,00 m, în alte zone decât IS1, respectiv IS2, este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.
- (5) 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.

#### **Art. 50. Excepții de la Regulamentul Local de Urbanism**

(1) Se permite excepția doar atunci când:

i) terenurile sunt afectate de viitoare proiecte de dezvoltare a infrastructurii rutiere (dezvoltate pe termen lung sau mediu), precum și cele afectate de rețele tehnico-edilitare existente sau propuse.

sau

ii) descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;

sau

iii) se identifică condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

(2) Prin excepție se înțelege modificarea doar a uneia dintre următoarele condiții de construire:

i) retragere față de o limita laterala,

ii) retragere față de limita posterioară,

iii) procentul spațiilor verzi,

iv) P.O.T.,

v) C.U.T.,

vi) alinierea.

(3) Aplicarea Excepției derivă din reglementările prezentului P.U.G. și permite obținerea unei autorizații de construire fără a fi nevoie să se aprobe în prealabil o documentație de urbanism de palier P.U.Z. sau P.U.D.

#### **Art. 51. Măsurile tranzitorii**

(1) Toate documentațiile de urbanism de palier P.U.Z. și P.U.D., aflate în vigoare, aprobate oricând înainte de aprobarea PUG și care nu se regăsesc în Anexa 7, își păstrează valabilitatea pe o perioadă de 12 luni. Reglementările de infrastructură ale P.U.G. Oraș Popești Leordeni prevalează.

(2) Beneficiarii pot renunța la drepturile dobândite prin documentațiile de urbanism aflate în curs de avizare având obținut Avizul Tehnic Consultativ al Consiliului Județean Ilfov, în baza unei declarații autentificate (în cazul instituțiilor publice, respectiv pentru obiectivele publice, în baza unei adrese comunicate Primăriei Orașului Popești Leordeni), urmând ca reglementarea urbanistică să se aplice conform prevederilor prezentului P.U.G. Oraș Popești Leordeni aferente indicativului de U.T.R. înscris în cadrul planșei de reglementări. Declarația de renunțare în formă autentică se va comunica Primăriei Orașului Popești Leordeni și Consiliului Județean Ilfov, efectele fiind ireversibile și opozabile dobânditorilor ulteriori ai unor drepturi reale asupra imobilului respectiv.

(3) Prin excepție de la alin (1), se pot emite Certificate de Urbanism în baza Reglementărilor P.U.Z.-urilor și P.U.D.-urilor care au H.C.L., din ANEXA 7, în perioada de valabilitate din hotărârea

P.U.Z.-ului respectiv P.U.D.-ului, urmând ca ulterior datei de valabilitate să se aplice doar prevederile P.U.G. Oraș Popești Leordeni. Reglementările de infrastructură ale P.U.G. Oraș Popești Leordeni prevalează.

(4) Se pot emite Certificate de Urbanism în baza Reglementărilor P.U.Z.-urilor care au Aviz Favorabil din partea Consiliului Județean Ilfov din ANEXA 7, fără limită de timp, conform planului de reglementări și a R.L.U. P.U.Z.-ului respectiv. Reglementările de infrastructură ale P.U.G. Oraș Popești Leordeni prevalează.

(5) Se pot emite Certificate de Urbanism în baza Reglementărilor P.U.Z.-urilor care au Aviz Tehnic Consultativ din partea Consiliului Județean Ilfov din ANEXA 7, fără limită de timp, conform planului de reglementări și a R.L.U. P.U.Z.-ului respectiv. Reglementările de infrastructură ale P.U.G. Oraș Popești Leordeni prevalează.

(6) Pentru terenurile aflate sub incidența Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.37, alin. (6), în cazul în care construcția edificată se încadrează în funcțiunea și înălțimea zonei, iar retragerile și servituțile de vedere respectă Codul Civil, valorile indicatorilor P.O.T. și C.U.T. se aliniază la construcția existentă.

(7) În cazul în care a fost anunțată începerea executării lucrărilor în baza unei autorizații de construire emise conform reglementării urbanistice anterioare, beneficiarul are dreptul de a solicita autorizarea modificării de temă în conformitate cu prevederile prezentului P.U.G..

## **Art. 52. 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 profile 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 cvaratele 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.
- (6) 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.
- (7) 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 funcțiilor 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.

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

<b>Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată locuire = 100.000 mp</b>	<b>Suprafața desfășurată minimă (mp)</b>
<b>EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)</b>	<b>7.600,00</b>
Creșă	530,00
Grădiniță	1.920,00
Școală	5.150,00
<b>COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)</b>	<b>1.880,00</b>
Comerț alimentar	550,00
Comerț nealimentar	780,00
Alimentație publică	550,00
<b>SERVICII</b>	<b>300,00</b>
<b>CULTURĂ (bibliotecă, centru recreere)</b>	<b>1.300,00</b>
Biblioteca	120,00
Centru recreere	1.180,00
<b>CULTE</b>	<b>440,00</b>
<b>SĂNĂTATE</b>	<b>400,00</b>
<b>AGREMENT ȘI SPORT</b>	<b>2.950,00</b>
<b>SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ</b> (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	<b>5.900,00</b>
<b>PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri</b> (25mp/loc de parcare)	<b>2.500,00</b>

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

<b>Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată birouri = 100.000 mp</b>	<b>Suprafața desfășurată minimă (mp)</b>
<b>EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)</b>	<b>8.300,00</b>
Creșă	1.200,00
Grădiniță	4.300,00
Școală	2.800,00
<b>COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)</b>	<b>4.130,00</b>
Comerț alimentar	1.220,00
Comerț nealimentar	1.750,00
Alimentație publică	1.160,00
<b>SERVICII</b>	<b>660,00</b>



<b>SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ</b> (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	<b>13.200,00</b>
<b>LOCUIRE</b>	<b>54.400,00</b>
<b>PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri</b> (25mp/loc de parcare)	<b>2.500,00</b>

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

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

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

<b>Funcțiuni complementare</b> <b>Suprafață desfășurată învățământ = 100.000mp</b>	<b>Suprafața desfășurată minimă (mp)</b>
<b>COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)</b>	<b>3.140,00</b>
Comerț alimentar	930,00
Comerț nealimentar	1.330,00
Alimentație publică	880,00
<b>SERVICII</b>	<b>500,00</b>
<b>CULTURĂ (bibliotecă, centru recreere)</b>	<b>930,00</b>
Biblioteca	300,00
Centru recreere	630,00
<b>CULTE</b>	<b>380,00</b>
<b>SĂNĂTATE</b>	<b>670,00</b>
<b>AGREMENT ȘI SPORT</b>	<b>5.000,00</b>
<b>SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ</b> (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	<b>10.000,00</b>
<b>LOCUIRE – CĂMINE STUDENTEȘTI</b>	<b>25.630,00</b>
<b>BIROURI</b>	<b>1.500,00</b>

<b>PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri</b> (25mp/loc de parcare)	<b>2.500,00</b>
--	-----------------

### Art. 53. 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.

1. Baza de date trebuie să conțină cel puțin:
  - lista funcțiunilor dominante
  - lista minimă a funcțiunilor adiacente pentru fiecare funcțiune dominantă și suprafața minimă ce trebuie construită pentru acestea
2. Se introduc datele referitoare la proiect:
  - Se selectează funcțiunile propuse și se declară pentru fiecare funcțiune suprafața ce se propune a fi construită
3. Se extrag funcțiunile dominante propuse
4. 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
5. Se creează o listă unică de funcțiuni adiacente necesare a fi construite
6. 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)
7. Pentru fiecare funcțiune adiacentă din lista centralizatoare obligatorie
  - Se verifică dacă suprafața propusă prin proiect este mai mare sau egală cu suprafața calculată în lista centralizatoare
  - Dacă DA atunci
    - Suprafața ce trebuie construită este cea din proiect
  - Altfel
    - Funcțiunea adiacentă respectivă va fi colorată cu roșu în lista centralizatoare
    - Proiectul trebuie refăcut cu suprafața calculată în lista centralizatoare
  - End
8. Propunerea este aprobată cand 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. 54. 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) Documentația în baza căreia se emite Certificatul de urbanism va conține în mod obligatoriu suprafețele desfășurate aferente funcțiunilor propuse prin noua investiție. Aceste suprafețe vor fi introduse în platformă, care prin intermediul algoritmului va genera gradul de deservire cu dotări raportate la propunerea făcută.
- (4) 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. 55. 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
    - Lista de funcțiuni dominante:
    - Lista de funcțiuni adiacente (suport) minime pentru fiecare funcțiune dominantă:
    - 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
    - Se definesc cvartalele
    - 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 cand 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 suprafață 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. 56. 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; autoritatea publică locală poate recomanda un instrument prin care se poate ceda infrastructura de la un privat către alt privat prin achitarea unei cote indivize.
- (2) Dacă se cedează terenul cu titlul gratuit cu echipare publică finanțată de proprietarul terenului se va suplimenta aria construită desfășurată maximă reglementată pe terenul rămas în proprietate cu un bonus reprezentând aria construită desfășurată maximă aferentă terenului cedat conform C.U.T.-ului terenului din care a fost dezmembrat, la care se va adăuga valoarea lucrărilor efectuate cu echiparea sub formă de credit de impozitare locală în favoarea proprietarului.
- (3) Autoritatea publică locală poate dezvolta și executa proiectele de infrastructură în mod etapizat, în relație cu gradul de dezvoltare al zonei respective.

**Art. 57. 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 OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM**
  - **ANEXA 2 - AVIZE ȘI PUNCTE DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM**



- **ANEXA 3 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM**
- **ANEXA 4 - DEFINIȚII**
- **ANEXA 5 – LEGISLATIE**
- **ANEXA 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR**
- **ANEXA 7 - DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE PALIER P.U.Z. ȘI P.U.D. CARE ÎȘI PRODUC EFECTE SUB REGLEMENTĂRILE P.U.G. ORAȘ POPEȘTI LEORDENI**

# 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 A.P.M. Ilfov

- (1) Titularul avizului de mediu are obligația de a respecta avizele sau acordurile emise de alte instituții.
- (2) Obiectivele propuse de prezentul P.U.G. se vor realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.
- (3) Se vor amenaja și întreține spațiile verzi aferente unităților teritoriale de referință zone și subzone funcționale spații verzi prevăzute prin plan.
- (4) Titularul planului are obligația evaluării efectelor cumulate asupra factorilor de mediu ale obiectivelor care se vor realiza ulterior în cadrul planului ținând cont de gradul de suportabilitate al zonei.
- (5) Se vor respecta prevederile:
  - Legii nr. 24/2007 republicată în temeiul art. IV din Legea nr. 313/2009 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
  - Legii 65/2006 pentru aprobarea și modificarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificată și completată prin O.U.G. nr. 114/2007 și O.U.G. nr. 164/2008, art. 71, alin. 1 și 2, cu completările ulterioare.

### 2. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Apa Nova București S.A. și S.C. VITAL BLUEAQUA S.R.L.

- (1) Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune apă industrială / rețelelor de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere / tehnologice, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz S.C. APA NOVA București S.A și Aviz S.C. VITAL BLUEAQUA S.R.L.  
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) În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA București S.A și al S.C. VITAL BLUEAQUA S.R.L., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.
- (3) Pentru construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție și de siguranță a conductelor rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, autorizația de construire va fi emisă numai după obținerea avizului operatorului (S.C. APA NOVA București S.A și S.C. VITAL BLUEAQUA S.R.L.).
- (4) Pentru toate circulațiile care nu respectă lățimea minimă a prospectului străzii (5,5m) trebuie specificat că rețelele se vor poza îngropat pentru a nu se crea probleme insurmontabile în echiparea individuală cu utilități a riveranilor; de asemenea, se va interzice execuția clădirilor cu calcanul la stradă, pentru a nu pune în pericol personalul de execuție a rețelelor edilitare executate cu săpătură deschisă pe aceste alei/străzi de acces neconforme.
- (5) Prin excepție, traversările de drumuri și rețele edilitare perpendiculare pe axul aducțiunilor/colectoarelor, se avizează de S.C. APA NOVA București S.A și de VITAL BLUEAQUA S.A. pe bază de memoriu de oportunitate și proiect tehnic, cu obținerea prealabilă a derogărilor legale din partea autorităților care au instituit restricțiile prevăzute de HG nr. 930/2005; aceste traversări trebuie gândite rațional, la numărul



minim posibil, pentru a nu multiplica riscurile sanitare asupra alimentării cu apă a Orasului Popești Leordeni.

(6) În zonele deficitare în rețele publice de apă-canal se vor executa studii prealabile care să stabilească:

- soluții de urbanizare și indicatori urbanistici zonali;
- separarea între domeniul public/privat;
- structura rețelei publice de apă și separarea canalizării în sistem divizor;
- terenuri rezervate (după caz) pentru SPAU/Stații de Preepurare ape pluviale sau ape uzate menajere.

(7) Condiționările impuse prin Avizul VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. (VITAL BLUE AQUA S.A.):

#### **1. Pentru partea de alimentare cu apă:**

- 1.1. Nu este specificată zona de protecție sanitară a Stațiilor de pompare
- 1.2. Nu este specificat modul de alimentare cu apă potabilă a acestor stații-artere de transport
- 1.3. În zona 22 nu sunt figurate stațiile de pompare
- 1.4. Nu este specificat regimul de pompare al stațiilor cât și debitul
- 1.5. Rețeaua de transport nu este corelată cu rețeaua de transport ANB
- 1.6. Nu sunt figurate rețelele de distribuție: joasă/înaltă presiune
- 1.7. Recomandăm execuția a trei artere mari de transport, astfel:
  - a. Popești Vest
  - b. Șoseaua Olteniței pe toată lungimea orașului
  - c. Splaiul Unirii (Dâmbovița)

Acestea vor fi interconectate, astfel se va asigura necesarul de apă.

#### **2. Pentru partea de canalizare menajeră**

##### Zona C

- 2.1. Nu se înseriază stațiile de pompare
- 2.2. Amplasamentele propuse nu sunt în zona de minim
- 2.3. Propunerile de echipare / cu rețeaua de canalizare în zonele 25 și 26 nu sunt realizate. Sunt zone depresionare prin care soluțiile propuse nu rezolvă problema canalizării.
- 2.4. Nu se folosesc canalele Viscofil, Gip/Danubiana care pot fi reabilitate și folosite având capacitate de transport
- 2.5. În Zona 22 nu este figurată suprafața afectată pentru SPAU Mirăslău
- 2.6. Canal colector propus în paralel cu Șoseaua de Centură existentă trebuie coordonat cu ANB din punct de vedere tehnic – cote racordate în casetă
- 2.7. Amplasamentele SPAU-rilor să fie coordonate conform ridicărilor topografice – în zonele de minim
- 2.8. Canal colector pe Șoseaua Olteniței între Viscofil – Șoseaua de Centură
- 2.9. Structura sistemului rutier să permită amplasarea tuturor rețelelor (secțiuni)
- 2.10. Nu este studiată posibilitatea de racordare în canalizarea ANB amplasată pe Șoseaua Berceni
- 2.11. Nu este studiată posibilitatea de racordare la colectorul de pe Cheile Turzii ce se va executa

##### Zona D+ Zona F

- 2.12. Nu sunt coordonate cu cele două proiecte Șoseaua de Centură și Șoseaua de Centură A0
- 2.13. În zona între Șoseaua de Centură și ieșire oraș Popești Leordeni spre Oltenița nu sunt amplasate Stațiile de pompare ape uzate
- 2.14. Din punct de vedere tehnic nu se pot executa gravitațional pe sub cele două construcții (Șoseaua de Centură + A0)
- 2.15. Nu se vor înseria stațiile de pompare, fiecare va lucra independent

#### **3. Pentru partea de ape pluviale:**

- 3.1. Suprafața afectată de stațiile de pompare ape uzate - pluviale
- 3.2. Volume rezervoare
- 3.3. Nu se înseriază stațiile de pompare ape uzate
- 3.4. Nu sunt specificate diametrele conductelor de refulare ale stațiilor de pompare ape uzate
- 3.5. Racordarea la Râul Dâmbovița să fie în albia superioară
- 3.6. La ce debit este făcută dimensionarea cânlului Câlnău
- 3.7. Ce cantitate de apă pluvială poate fi preluată de Câlnău și restul deversată în albia superioară a râului Dâmbovița

#### **3. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Distrigaz Sud Rețele S.R.L. și a**

(1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz din partea S.N.T.G.N.



TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ și S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. în cazul zonelor afectate de infrastructura de transport a gazelor naturale.

- (2) Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE 32/2017, publicat în M.O. 344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/06.10.2018.
- (3) Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPE - 2018, prevederile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului (actual Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri).
- (4) În zona de protecție se interzice executarea de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
- (5) 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:

**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.

#### 4. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAS

- (1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz din partea S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ în cazul zonelor afectate de infrastructura de transport a gazelor naturale.
- (2) S.N.T.G.N. TRANSGAZ SA MEDIAȘ, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora
- (3) 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 Dn700 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, fara restrictii referitoare la numarul de cladiri sau numarul ocupantilor;
  - 20 m – cladire sau spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, teatru de vara sau alt loc public) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel putin 5 zile pe saptamana, timp de 10 saptamani, in orice perioada de 12 luni (zilele si saptamanile nu trebuie sa 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 suprafata sau in subteran);
  - 1000/2000 (amonte/aval) – balastiere în albia râurilor;
  - Paralelism cu drumuri:
    - Expres, autostrăzi – 50 m;
    - Naționale – 22 m;
    - De interes județean – 20 m;
    - De interes local – 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 împrejmuirea 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, fara posibilitatea de reducere a acestei distante.
  - Cimitire, eleștee, amenajări sportive și de agrement – **condiționate de măsuri suplimentare.**
- (4) In vederea obtinerii avizelor de amplasament si pentru alte obiective, cum ar fi: drumuri de acces, retele de utilitati, apa si canalizare, conducte de distributie gaze, vsbluri electrice si de telecomunicatii etc., care afecteaza conductele de transport gaze naturale si/sau instalatiile aferente acestora, se vor depune documentatii intocmite conform Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat in M.O. nr. 611/19.08.2003.
- (5) La intersectia drumurilor cu conducte de transport gaze naturale, se vor respecta „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale” si prevederile STAS 9312-87. De asemenea, conductele se vor proteja in tuburi metalice ( conform aceluasi STAS) sau dale din beton armat, dupa caz. Protejarea si/sau devierea conductelor se va efectua pe baza unor proiecte tehnice intocmite de firme Autorizate de ANRE si care vor fi avizate in C.T.E. TRANSGAZ SA MEDIAȘ.

#### 5. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea O.M.V. PETROM S.A.

- (1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz O.M.V. Petrom S.A



pentru terenurile afectate de obiectivele OMV Petrom S.A., conform plansei de reglementari urbanistice, anexa la prezentul regulament.

#### **6. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea CNTEE TRANSELECTRICA S.A. – ST BUCUREȘTI**

- (1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita avizul furnizorilor/distribuitorilor de energie electrică din zonă, respectiv CNTEE TRANSELECTRICA S.A. – ST BUCUREȘTI și S.C. ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
- (2) Se interzice amplasarea în zona de siguranță și protecție a LEA a oricărei construcții, inclusiv a unor împrejurimi, drumuri, platforme parcare, stalpi de iluminat, panouri publicitare etc., se interzice amplasarea unor utilaje tehnologice pentru realizarea construcției, se interzice amplasarea de obiective ale organizării de șantier.
- (3) 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 arăta modul în care este prevăzută respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA.
- (4) Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor CNTEE 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.
- (5) 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 CNTEE TRANSELECTRICA S.A. conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu completările și modificările ulterioare, cap III, art. 14.
- (6) Este interzisă desfasurarea de activități în zonele de siguranță și protecție, care afectează funcționarea instalațiilor CNTEE TRANSELECTRICA S.A., conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu completările și modificările ulterioare, cap IV, art. 42.

#### **7. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea S.C. ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**

- (1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita avizul furnizorilor/distribuitorilor de energie electrică din zonă, respectiv CNTEE TRANSELECTRICA S.A. – ST BUCUREȘTI și S.C. ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
- (2) 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.
- (3) Conform „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, actualizată, aprobată prin Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007, actualizat, Cap. V – Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, art. 18, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:
  - a) 24,00 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
  - b) 37,00 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
  - c) 55,00 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
  - d) 75,00 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV.
- (4) Conform „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, actualizată, aprobată prin Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007, actualizat, Cap. V – Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, art. 17, pentru un post de transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:
  1. Zona de protecție, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:
    - a) pentru posturi aeriene pe stâlpi zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;
    - b) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
    - c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:



- i. de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
  - ii. la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator;
  - iii. la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;
  - d) pentru posturi de transformare subterane, zona de protecție este egală cu proiecția pe sol a perimetrului încăperii postului.
2. Zona de siguranță, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:
- a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție;
  - b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabină de secționare, prevăzută cu echipament uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;
  - c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri, precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție.

(5) Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale, art. 42 și art. 49:

Pentru protecția instalațiilor de transport/distributie se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a. să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor/rețelelor electrice de distribuție, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem/distribuție;
- b. să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport/distribuție, fără acordul operatorului de transport și de sistem/distribuție;
- c. să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem/distribuție;
- d. să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport/distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;
- e. să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport/distribuție;
- f. să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem/distribuție.

#### **8. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Ministerului Transportului și C.F.R. S.A. Sucursala Regionala Bucuresti**

(1) În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, republicată și actualizată, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice, astfel:

- a. *art.29. alin.(2)* - Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 metri fiecare, situate de o parte și de alta a axei 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 aviz 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<sup>1</sup> alin. (3), OUG 12/1998 (Compania națională care administrează infrastructura feroviară poate să închirieze către S.C. Telecomunicații C.F.R. - S.A., aflată sub autoritatea Ministerului Transporturilor, cu acordul Ministerului Transporturilor, rețeaua de telecomunicații C.F.R., cu excepția rețelei GSM-R, cu echipamentele aferente, parte a infrastructurii feroviare publice, în vederea administrării acesteia.).

- b. *art.29. alin.(3)* - În zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată aflată în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- c. *art.29. alin.(4)* - Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum **100,00 metri** (marcată pe planul de reglementări urbanistice anexat prezentului regulament), de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.
- d. *art.29. alin.(5)* - În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
- e. *art.30.* - În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
  - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
  - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
  - efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- f. *art.31:*
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
  - Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.

(2) Pentru calea ferată aferentă IMGB se stabilesc următoarele:

- zona de protecție a căii ferate, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, în limita a 100.00 m;
- zona de siguranță a căii ferate, cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, în limita a 20.00 m.

(3) Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, pentru terenurile afectate de infrastructura feroviară, se va face doar cu avizele favorabile emise de Regionala C.F.R. București și Ministerul Transporturilor.

## 9. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea C.N.C.F.R.

- (1) Beneficiarul trebuie să știe că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată cu Legea nr. 89/1999, instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limită de 20,00 m măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate. De asemenea, H.G.nr.581/1998 și Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 83/29.11.2016, de modificare și completare a O.U.G. nr. 12/1998 precizează că "CFR" — S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare subterane, 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 circulațiilor.
- (3) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare suverane. Prin excepție,



in zona de sigurnata, cu avizul companiei nationale care administreaza infrastructura feroviara, se pot inchiria astfel de terenuri in vederea amplasarii de constructii provizorii in conditiile prevazute la art. 11, alin (3):

- Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice asa cum este definita in OUG nr. 83/16.11.2016 de modificare si completare a OUG nr. 12/1998, (republicata), cap. IV, art. 29, al.(4), aprobata prin Legea nr. 89/1999, cuprinde terenuri limitrofe, situate de o parte si de alta a axului caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100,00 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma functionarii acesteia. Astfel, constructiile terților se vor amplasa in aceasta zona, numai cu acordul si in conditiile impuse de CFR S.A. si cu acordul M.T., conform actelor normative in vigoare.
- (4) Se va respecta zona cadastrala CFR a carei limita este evidentiata in planurile cadastrale sc. 1:1000 ale Serviciului Tehnic de Evidenta Cadastru al SRCF Bucuresti;
- (5) Sistematizarea verticala a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea caii ferate, se vor proiecta astfel incat apele pluviale sa nu fie dirijate spre zona de siguranta CFR;
- (6) Recomandam ca retelele edilitare (apa, canalizare, alimnetare cu gaze) sa fie amplasate pe cat posibil in afara zonei de siguranta CFR;
- (7) In zona de protectie a caii ferate, se evit urmatoarele amplasari:
  - Depozite de deseuri metalice (fier vechi), de materiale re folosibile (reciclabile, de gropi de gunoi menajer;
  - Infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
  - Statii de epurare de orice fel, bazine de retentie, iazuri, lacuri de acumulare, organizari de santier abandonate cu utiaje si constructii degradate;
  - Incinte industriale si depozitare cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului si a panzelor freatice, terenuri poluante care ar afecta terasamentul liniilor ferate.
- (8) Se recomanda sa se tina seama de imaginea prezentata catre zona caii ferate prin realizarea unei minime amenajari perisagistice,
- (9) La fazele urmatoare de proiectare, P.U.Z/P.U.D. si pentru obtinerea Autorizatiei de construire se va solicita Avizul CFR emis de Compania Nationala de Cai Ferate- CFR-S.A.

#### 10. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Secției Drumuri Naționale București - Sud

- (1) Au fost întocmite procese verbale de constatare în teren, care au stat la baza emiterii avizului C.N.A.I.R..
- (2) In baza O.G. nr. 43/1997 se vor respecta prevederile Art. 68, Anexa nr. 1: Limitele zonei drumului:
  - a) Zonele de siguranță ale drumurilor 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.
  - b) 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).
  - c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.
  - d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

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

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

#### 11. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea CNAIR - Secția de Autostrăzi

- (1) Au fost întocmite procese verbale de constatare în teren, care au stat la baza emiterii avizului C.N.A.I.R..
- (2) In baza O.G. nr. 43/1997 se vor respecta prevederile Art. 68, Anexa nr. 1: Limitele zonei drumului:
  - a) Zonele de siguranță ale drumurilor 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.
- b) 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).
- c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.
- d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

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

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

## 12. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea M.Ap.N.

- (1) Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții pentru obiectivele situate în zona imobilelor aflate în administrația Ministerului Apărării Naționale, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita avizul Statului Major al Apărării.
- (2) Pe teritoriul Orasului Popești Leordeni, Ministerul Apararii Nationale are in administrare doua imobile: imobilul nr. 2270 (in suprafata de 0,2866) si o incinta a imobilului 1137 (in suprafata de 28,00 ha)
- (3) Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- (4) Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

## 13. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea S.R.I..

- (1) Aviz favorabil fără restricții și condiționări.

## 14. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea M.A.I.

- (1) Pentru investițiile ce se vor realiza în vecinătatea obiectivelor M.A.I., se va solicita avizul M.A.I.

## 15. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea O.C.P.I.

- (1) Aviz favorabil fără restricții și condiționări.

## 16. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea ISU Bucuresti-Ilfov

- (1) Pentru emiterea certificatelor de urbanism este necesar respectarea prevederilor din urmatoarele normative:
  - Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezavectarea si postutilizarea spatiilor de distributie a carburantilor la autovehicule- indicativ N.P. 004/03;
  - Normativ de proiectare, executie si exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule, indicativ N.P. 037/1999 si Normativ de proiectare, executarea si exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule prin statii independente, indicativ N.P. 037/1999;
  - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrice cu tensiuni peste 1000 V, indicativ NTE 003/04/00.
- (2) La promovarea unui proiect de investitii, se va avea in vedere respectarea prevederilor Legii nr. 59/2006, in ceea ce priveste distantele fata de sursele potentiale de risc stabilite conform prevederilor art. 5 din Ordinul nr. 3710/19.02.2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de potentialele de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism.
- (3) Realizarea strazilor se va realiza conform prevederilor Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, aprobate cu O.M.T. Nr. 49/1998.
- (4) Accesul la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinatiei constructiei, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, conform



prevederilor art. 25, respectiv anexa 4 din H.G>R. Nr. 525/1996, republicata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
<b>17. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Direcției de Sanatate Publică a Județului Ilfov</b>
(1) Aviz favorabil cu respectarea legislației în vigoare - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
<b>18. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Regiei Naționale a Padurilor-Romsilva- Direcția Silvică Ilfov</b>
(1) Nu este cazul; Nu administrează fond forestier pe raza orașului.
<b>19. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea CONPET S.A. ROMANIA</b>
(1) Nu este cazul; Nu administrează conducte sau instalații pe raza orașului.
<b>20. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea SNGN ROMGAZ S.A. MEDIAS</b>
(1) Nu este cazul; Nu dețin terenuri/rețele
<b>21. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Agenția Națională pentru Resurse Minerale</b>
(1) 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 construcțiilor a, plasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale;
(2) Orice investiție ce urmează a se realiza în perimetrele de exploatare a resurselor/rezervelor de titei și gaze se va realiza numai cu avizul ANRM, pentru obținerea avizului se va depune la ANRM un proiect tehnic însoțit de o notă de constatare emisă de C.I.T. Pitești și de un punct de vedere favorabil din partea titularilor de acord petrolier;
<b>22. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea METROUL S.A.</b>
(1) Conform Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 158/1996, Anexa V, cap. B, art. 1.4: "subtraversările, supratraversările în subteran a rețelelor de metrou, cât și lucrările în subteran la diverse instalații ale rețelelor edilitare ( electrice, apa, canal, gaze, telecomunicații, etc.)", se pot face numai cu avizul METROREX S.A. și acordul Ministerului Transporturilor;
(2) Conform Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 158/1996, Anexa V, cap. B, art. 1.1: "amplasarea oricărui construcții definitive, civile și industriale, a instalațiilor aferente, inclusiv cele tehnologice și de interes public, în Zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitate a metroului, se pot face numai cu avizul METROREX S.A. și acordul Ministerului Transporturilor.
<b>23. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Consiliului Județean Ilfov</b>
(1) Aviz consultativ;
(2) Evidențierea zonele cu interdicție de construire în planurile de reglementări conform ghid de elaborare documentații PUG, indicativ GP-038-1999;
(3) Prevederea reglementărilor pentru extravilan, pentru categoriile de investiții permise conform prevederilor legale în vigoare: drumuri, rețele, infrastructuri electronice (antene, stații de comunicare, silozuri, sonde, anexe ale exploatanților agricole, etc.)
(4) Completarea planșelor ce conțin reglementări urbanistice, cu reglementări privind categoriile de interdicții, precum și modul de reprezentare a drumurilor, conform Ordinului 13N/1999, și corelarea cu Planul de Acțiuni,
(5) Intocmirea studiilor conform Ordinului nr. 233/2016;
(6) Respectarea prevederilor Legii 24/2007 privind spațiile verzi în intravilanul localităților.
<b>24. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Inspectoratului de Poliție al Județului Ilfov</b>
(1) Drumurile propuse spre a fi modernizate vor fi realizate cu trotuare, iluminat stradal, stații de autobuz cu alveole și eventual, piste de bicicliști.
<b>25. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Serviciului de Telecomunicații Speciale</b>
(1) În emiterea certificatelor de urbanism se va stabili obligația obținerii avizului/ acordului STS, în situația în care există solicitări de autorizare a unor obiective noi de investiții, inclusiv de aporbară a documentațiilor de urbanism PUZ și PUD, ale caror construcții depășesc înălțimile prevăzute în următoarele zone:
- Zona A- delimitată de punctele 14, 15, 16, 17- înălțime de 6 metri;
- Zona B- delimitată de punctele 12, 13, 14, 15- înălțime de 6 metri;

- Zona C- delimitata de punctele 10, 11, 12, 13- inaltime de 7 metri;
- Zona D- delimitata de punctele 8, 9, 10, 11- inaltime de 9 metri;
- Zona E- delimitata de punctele 6, 7, 8, 9- inaltime de 18 metri;
- Zona F- delimitata de punctele 4, 5, 6, 7- inaltime de 18 metri;
- Zona G- delimitata de punctele 18, 1, 4, 5- inaltime de 18 metri;
- Zona H- delimitata de punctele 3, 2, 1, 18- inaltime de 19 metri;
- In afara zonelor mentionate anterior- inaltime de 20 metri.

**26. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Sistemului de Gospodărire a apelor**

- (1) Pentru cursurile de apă necadastrate – văi locale / bălți, respectiv Floarea Popeștiului și Ochiul Boului, se va solicita studiu de inundabilitate, după caz, la faza de promovare a noilor obiective de investiții, care se vor realiza în zona limitrofă a acestora.”



## 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

- a) Orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție și în zonele construite protejate se va face respectând legislația în vigoare;
- b) Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate;

##### (8) Monumente clasate, propuneri de clasare și valori culturale locale, identificate la data elaborării prezentului regulament, aflate pe teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni, județul 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	Așezare	La sud de șos. București - Popești-Leordeni, pe traseul conductei de aducțiune a apei în lacul Văcărești	Epoca medievală
2	390	LMI IF-I-s-B-15225 / RAN 179542.02	Situl arheologic de la Popești	Pe malul drept al Dâmboviței, la circa 300 m sud-est de biserica fostului sat Popești	
	391	LMI IF-I-m-B-15225.01	Așezare	Pe malul drept al Dâmboviței, la circa 300 m sud-est de biserica fostului sat Popești	sec. II - IV p.Chr.
	392	LMI IF-I-m-B-15225.02	Așezare	Pe malul drept al Dâmboviței, la circa 300 m sud-est de biserica fostului sat Popești	Epoca bronzului
3	393	LMI IF-I-s-B-15226 / RAN 179542.03	Situl arheologic, punct "Stadion"	În punct "Stadion", pe malul drept al Dâmboviței, în vatra fostului sat Popești	
	394	LMI IF-I-m-B-15226.01	Așezare	În punct "Stadion", pe malul drept al Dâmboviței, în vatra fostului sat Popești	sec. V - VII p. Chr.
	395	LMI IF-I-m-B-15226.02	Așezare	În punct "Stadion", pe malul drept al Dâmboviței, în vatra fostului sat Popești	Epoca bronzului
4	396	LMI IF-I-s-B-15227 / RAN 179542.04	Situl arheologic de la Popești-Leordeni	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea estică a fostului sat Popești	
	397	LMI IF-I-m-B-15227.01	Conacul Costaforu (ruină)	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea estică a fostului sat Popești	sf. sec. XIX
	398	LMI IF-I-m-B-15227.02	Așezare	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea estică a fostului sat Popești	Epoca geto-dacică
	399	LMI IF-I-m-B-15227.03	Așezare	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea estică a fostului sat Popești	Epoca bronzului
5	400	LMI IF-I-s-B-15228 / RAN 179542.05	Situl arheologic de la Popești -Leordeni	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviței, 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
<b>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</b>					
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 afluențe, 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 Călnăului"	sat GLINA; comuna GLINA, pe ambele maluri ale Văii Călnăului, 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 Călnăului, 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 Călnăului, 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 gurilor 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 refolosibile 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 re folosibile 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**  
**Obligatorietatea 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 arheologică: **Mădălina Dimache și Cristian Schuster**

### Condiționările și restricțiile conform Studiului Arheologic

(1) În Repertoriul Arheologic Național (RAN) și în Lista Monumentelor Istorice (LMI) din anul 2015 există 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 înaintea 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 Costăforu</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 înaltă a Dâmboviței care înaintea sub forma unui promontoriu în luncă	locuire civilă	așezare	Epoca bronzului (c. Glina) Latène (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. Nerespectare 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 solarii, 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 măsura 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 in sectoarele economiei, in special in sectorul primar si secundar, sectoare care generează venituri mari si contribuie la creșterea economiei locale;

- Sprijinirea sectorului IMM prin consultanta in 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 in localitate;
- Promovarea si sprijinirea producătorilor agricoli si a producătorilor din sectorul textil, sticlărie, pielărie sa-si desfacă produsele in piețe si târguri locale, ar putea avea efecte benefice pentru acest sector, încurajând producția si facilitând desfacerea produselor.
- Dezvoltarea instituțiilor de învățământ
  - Capitalul uman reprezintă o importanta deosebita pentru dezvoltarea localității. Dezvoltarea si densificarea economiei locale depind de nivelul educației, al cunoașterii si calificării;
  - Trebuie avut in vedere ca resursa umana este cea mai importanta investiție pe termen lung, forța de munca specializata in domeniile de excelență poate conduce la dezvoltarea economica si la îmbunătățirea condițiilor de trai ale populației. In acest sens se pot organiza cursuri de reconversie funcționala a forței de munca, prin accesarea de fonduri structurale;
  - Cunoașterea ultimelor tehnologii in sectoarele economiei, poate conduce pe termen lung la creșterea productivității muncii;
  - Creșterea tehnicilor de promovare si negociere va avea ca efect obținerea de venituri mai mari din valorificarea mărfurilor si produselor finite;
  - De asemenea trebuie avut in vedere ca produsele agricole prelucrate pot suplimenta veniturile producătorilor agricoli. Se pot organiza cursuri in vederea specializării forței de munca in vederea prelucrării produselor agricole;
  - Dezvoltarea învățământului tehnologic (scoli profesionale, liceu industrial/tehnic) care poate pregăti personal calificat adaptat cererii de forța de munca din localitate.
- Dezvoltarea serviciilor publice oferite
  - Prin îmbunătățirea serviciilor educaționale, medicale, prin organizarea de cursuri de reconversie profesionala, prin îmbunătățirea serviciilor tehnico-edilitare oferite, autoritățile pot atrage noi locuitori, dar si noi investitori.
  - Pregătirea populației active pentru domeniul industrial, ramura cea mai dezvoltata la nivelul localității dar si pentru domeniile cu potențial de dezvoltare (agricol, construcții, servicii, comerț) poate atrage investitori in zona, aceștia beneficiind de forța de munca specializata, nemaifiind obligați sa instruiască personalul.
- Dezvoltarea infrastructurii
  - Dezvoltarea infrastructurii (rutiere, cale ferata) la nivelul localității va încuraja companiile locale sa-si dezvolte activitățile, sa încheie contracte mai avantajoase, distribuția mărfurilor si produselor finite făcându-se mai rapid si implicit cu costuri reduse.
  - Dezvoltarea infrastructurii de utilități (apa, canal, electricitate, gaze) in zonele in care nu exista rețele (extravilanul localității) poate atrage noi investitori in localitate, prețul terenurilor fiind mai redus, iar terenurile mai mari pot facilita dezvoltarea de hale de producție, fabrici, depozite.

#### IV. DOCUMENTATIE TEHNICA NECESARA OBTINERII AVIZULUI DE GOSPODARIREA APELOR

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

Elaborator: Marina Petre

#### Condiționări și restricțiile 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 accese, 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 de minimum 26 m<sup>2</sup>/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 ECACUĂRII DIRECTE SAU INDIRECTE ÎN RESURSELE DE APA A SUBSTANTELOR DIN FAMILIILE ȘI GRUPELE DE SUBSTANTE 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 strădala 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 căile rutiere existente și în trasa drumurilor nou create (conform secțiunilor din anexe). Conform analizei declivității, există condiții (pante suficiente) pentru colectarea apelor pluviale și conducerea acestora către stații de epurare a apelor pluviale și bazine de retenție aferente, înainte de a fi evacuate în emisarii naturali.

Apele pluviale evacuate în emisarii sau în canalele de irigație se vor înscrie în parametrii de calitate stabiliți conform NTPA 001, respectiv conform HG 352/2005.

### **APARATURA ȘI INSTALAȚIILE DE MĂSURARE A DEBITELOR ȘI VOLUMELOR DE APA CAPTATE, PRELEVATE, EVACUATE**

În cazul în care prin proiectele tehnice ulterioare se va opta pentru alimentarea cu apă din subteran, vor fi montate debitmetre pentru măsurarea debitelor prelevate.

### **APARATURA ȘI INSTALAȚIILE DE MONITORIZARE A CALITĂȚII APEI LA EVACUARE ÎN EMISAR**

Apele pluviale evacuate în emisarii sau în canalele de irigație se vor înscrie în parametrii de calitate stabiliți conform NTPA 001, respectiv conform HG 352/2005.

### **CONTROLUL POLUARII INDUSTRIALE, GESTIUNEA DESEURILOR**

Procese și metodele folosite pentru valorificarea sau eliminarea deșeurilor trebuie să nu pună în pericol sănătatea populației și a mediului, respectând în mod deosebit următoarele:

- să nu prezinte riscuri pentru apă, aer, sol, faună sau vegetație;
- să nu producă poluare fonică sau miros neplăcut;
- să nu afecteze peisajele sau zonele protejate/zonele de interes special.

De asemenea, în ceea ce privește poluarea industrială, în funcție de fiecare activitate ce se va desfășura în zona reglementată, beneficiarul activității proiectate va trebui să implementeze măsuri în vederea controlului oricărui tip de poluare.

Conform HG nr. 856/2002 (completat și modificat cu HG nr. 210/2007) privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile inclusiv deșeurile periculoase, beneficiarul, are obligația, să tina evidența lunară a producerii, stocării provizorii, tratării, transportului, reciclării și/sau depozitării finale a deșeurilor.

### **SISTEM INFORMATIONAL, SISTEM DE PROGNOZĂ, HIDROMETEOROLOGICĂ, SISTEM DE AVERTIZARE ȘI ALIMENTARE A POPULAȚIEI ÎN CAZ DE INCIDENTE SAU ACCIDENTE LA CONSTRUCȚIILE HIDROTEHNICE**

Pentru luarea măsurilor necesare de prevenție în caz de fenomene meteorologice periculoase se va tine legătura zilnic cu cea mai apropiată stație meteorologică, inclusiv integrarea stației meteorologice aferente centrului în sistemul național 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 ORASULUI POPEȘTI-LEORDENI**

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

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

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)
<b>INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII</b>					
Primăria			X	0,13	
Cămin Cultural			X	0,17	
Dispensar			X	0,10	
Liceu Teoretic Radu Popescu			X	0,46	
Scoală Ion Bădescu, Scoală nr. 4, nr.106, nr. 3			X	1,32	
Grădinița nr.3, nr. 4 si grădinița pentru copii Popești-Leordeni			X	0,57	
Politie			X	0,13	
Biserici			X	0,62	
Mănăstirea Sf. Ágnes			X	8,73	
<b>GOSPODARIRE COMUNALA</b>					
Cimitire			X	24,56	
Groapa de gunoi			X	94,49	
<b>SPAȚII VERZI</b>					
Terenuri de sport			X	6,30	
Spatii verzi, agrement si loisir			X	60,51	
<b>ECHIPARE EDILITARĂ</b>					
Gospodărie de apă			X	0,26	
<b>CĂI DE COMUNICAȚIE</b>					
Drum Național	X			63,00	57,27
Drumuri comunale			X	8,90	9,89
<b>SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE</b>			X	26,77	
<b>APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA</b>					
Depozitele centrale pentru situații de urgenta	X			12,06	
Teren al MAPN	X			0,29	

### (3) PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCTIONALITATILOR LA NIVELUL P.U.G. ORASUL POPESTI-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: concesiionări 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. ORASUL POPESTI-LEORDENI CE PRESUPUN CIRCULATIA 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 CIRCULATII SI 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 si 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 linii 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-capitală.
- 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 în care există concentrare, în formă acută, în zonele cu densitate ridicată: zona centrală, arterele rutiere majore plătite 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 rutieră

- 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 spații service și parcare publică în vecinătatea DNCB între Sos. Olteniței și Str. Leordeni; Amplasament: DNCB pe tronsonul cuprins între Sos. Olteniței și Str. Leordeni;
- Realizare zonă Park&Ride în vecinătatea viitorului nod intermodal aflat la intersecția dintre DNCB și Sos. Berceni (conf. PMUD); Amplasament: Intersecție DNCB și Sos. Berceni;
- Realizare autostradă A0 (centura 2); Amplasament: Teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni;
- Amenajare intersecție dintre A0 și Sos. Olteniței; Amplasament: Intersecție A0 și Sos. Olteniței;
- Realizare spații service și parcare publică în vecinătatea Autostrăzii A0; Amplasament: A0 pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni;
- Extindere, modernizare și supralărgire drum expres cuprins între sector 3 și sector 4; Amplasament: Drum Expres pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni;
- Realizare pasaj supratran la intersecția dintre drum expres și Splaiul Unirii; Amplasament: Intersecție Drum Expres și Splaiul Unirii (zona Drumul Malu Mierii);
- Realizare pasaj supratran la intersecția dintre artera de deservire locală și Splaiul Unirii în zona Halele „Galaxy Center”; Amplasament: Intersecție între A0 și artera de deservire locală;
- Realizare intersecție între A0 și artera de deservire locală (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 în următoarele 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:

- Pasaje carosabile supratran
- 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
- Intersecția Splaiul Unirii - str. propusa 16 - Proiect propus prin PUG oraș Popești Leordeni;
- Intersecția Splaiul Unirii - prelungirea Popești Romani - Proiect propus prin PUG oraș Popești Leordeni;
- Intersecția Splaiul Unirii - complex "Galaxy" - Proiect propus prin PUG oraș Popești Leordeni.

#### **(4) Soseaua de Centura și Autostrada de Centura ale Municipiului București (DNCB)**

PUG Popești-Leordeni propune rezervarea unei zone pentru infrastructura rutieră a celei de-a doua centuri a Municipiului București, preluând informațiile din documentația „Reactualizarea Studiului de Fezabilitate întocmit de IPTANA în 2007 privind Autostrada de Centura a Capitalei. De asemenea au fost preluate gabaritele propuse pentru centura existentă din documentația: Largire la 4 benzi Centura București Sud între A2 (Km 23+600) – A1 (Km 55+520) – Sector 1 (km 23+600 – Km 33+000).

Pentru evitarea strapungerilor dese a Soselei de Centura, în dreptul înălțării drumurilor locale cu DN4 și cu centura vor fi realizate drumuri colectoare care vor prelua circulația locală. Pe tronsonul Soselei de Centura vor fi prevăzute spații 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 – Soseaua de Centură prin Splaiul Unirii și Soseaua Olteniței
  - traseul 2 – legătură nord-sud prin centrul orașului Popești-Leordeni
  - traseul 3 – legătură nord-sud, suprapus Splaiul Unirii, Soselei de Centură, și Soselei Berceni
  - traseul 4 – legătură între București-Soseaua de Centură prin Soseaua Olteniței și Soseaua 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 Soseaua 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 parcare 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 periurbană 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 alinamente 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 largiri 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, sporul mediu anual de creștere este de 1.238 locuitori/an. Presupunând constant ritmul creșterii populației, aceasta va crește până în anul 2030 cu 2.050 locuitori, ajungând la un efectiv de 51.495 locuitori.

### (3) Concluzii și măsuri privind evoluția socio-demografică

Prognoza 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 în zona studiată. 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 poluării 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**
- **Direcția de acțiune 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 nivel 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 in 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 in vecinătatea De 2/1; Amplasament: Intersecția dintre De. 2/1 si DNCB;

- Realizare intersecție denivelată între Splaiul Unirii - 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 19 giratorii de interes local; Amplasament: Teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni;
- Realizare spații service și parcare publică în vecinătatea DNCB între Sos. Olteniței și Str. Leordeni; Amplasament: DNCB pe tronsonul cuprins între Sos. Olteniței și Str. Leordeni;
- Realizarea zona Park&Ride în vecinătatea viitorului nod intermodal aflat la intersecția dintre DNCB și Sos. Berceni (PMUD); Amplasament: Intersecție DNCB și Sos. Berceni;
- Realizare autostradă A0 (centura 2); Amplasament: Teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni
- Amenajare intersecție dintre A0 și Sos. Olteniței; Amplasament: Intersecție A0 și Sos. Olteniței;
- Realizare spații service și parcare publică în vecinătatea autostrăzii A0; Amplasament: A0 pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni;
- Extindere, modernizare și supralărgire drum expres cuprins între sector 3 și sector 4; Amplasament: Drum Expres pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni;
- Realizare pasaj supratran la intersecția dintre drum expres și Splaiul Unirii; Amplasament: Intersecție Drum Expres și Splaiul Unirii (zona Drumul Malu Mierii)
- Realizare pasaj supratran la intersecția dintre artera de deservire locală și Splaiul Unirii în zona Halele „Galaxy Center”; Amplasament: În vecinătatea Halelor „Galaxy Center”;
- Realizare intersecție între A0 și artera de deservire locală (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 ÎN 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 Călnău, s-au realizat calcule hidraulice ce au permis trasarea unor chei limnometrice 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 Studiul alături de cele extrase din Directiva Inundații de pe site-ul ANAR.

În concluzie se constată că:

- Râul Călnău 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 Călnău 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 lăse și cele cu pante mai reduse.
- Pentru obiectivul "P.U.G. oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov" se recomandă respectarea nivelului apelor extraordinare calculate.

## **X. DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ AFERENTĂ ÎNTOCMIRE P.U.G. ORAȘ POPEȘTI LEORDENI**

Proiectant de specialitate: **OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI 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.

##### **• Bonitarea terenurilor**

Bonitarea 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, apă freatică și/sau stagnanță) și influența antropică.

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

Terenurile din extravilanul orașului Popești-Leordeni, ce se intenționează a fi trecute în intravilan conform prezentei documentații P.U.G., sunt încadrate în Clasele de Calitate III și IV, cu note de bonitare cuprinse între 14-57 și calificative de apreciere a calității: mijlocie și foarte slabă.

#### **3. CONCLUZII**

Suprafața de 1.972 ha arabil, aparținând orașului Popești-Leordeni este situată în marea unitate geomorfologică a Câmpiei Române și anume în subdiviziunea Câmpia Bucureștiului, subdiviziunea Câmpul Cotroceni. Identificarea, descrierea și 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 și descrise zece unități de sol. După ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este 52, încadrându-se în clasa a III-a de calitate.

Analiza proprietăților fizice, chimice și de troficitate ale învelitului de soluri este favorabilă cererii de introducere în intravilan și consecința O.S.P.A. eliberează Documentația Pedologică pentru întocmire „Plan Urbanistic General” aferent Orașului Popești-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 imaginată ce se afla la jumătatea distanței dintre alinierele propuse / noile limite de proprietate) cazul străzilor noi sau care suportă modificări / axul geometric existent al străzilor care nu suportă modificări), conform reglementărilor pentru fiecare zonă 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, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = 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.

**CARACTER DE REGLEMENTARE** = însușirea unei documentații aprobate de a impune anumite 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 consultanță financiar - contabilă 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 planșelor) 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 detaiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș 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.

**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 supraterean al construcției. (conf. P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**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.

În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât să se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45 grade la acesta.

**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 supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**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.

**POLI URBANI / TERȚIARI** = 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 profesii 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 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 însoțire);
- 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.

**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.



**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 parcellar 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 prelabile 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 6 – 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, syndicate, 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, studioul 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;

### ***FUNȚIUNI 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 (similare 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

### ***FUNȚIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ȘI CVASI-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

### ***FUNȚIUNI DE CULT***

- (1) lăcaș de cult (inclusiv funcțiuni conexe)
- (2) așezăminte religioase monahale (mănăstire, schit etc.)
- (3) săli de ceremonii funerare (casă mortuară)

### ***FUNȚIUNI 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.

### **FUNCTIUNI 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.

### **FUNCTIUNI 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 7 – DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE PALIER P.U.Z. ȘI P.U.D. CARE ÎȘI PRODUC EFECTE SUB REGLEMENTARILE P.U.G. ORAȘ POPEȘTI LEORDENI**

Nr .	HCL PUZ/PUD	DENUMIRE	SUPRAFATA	ADRESA
1	PUZ - 15/07.04.2005	Productie, depozitare, comert-servicii, birouri, imprejmuire si utilitati	691.923 mp	Sos. Oltenitei, T13, P231/1/1, P231/1/2
2	PUZ - 45/19.07.2006	Produse de panificatie si congelate, Depozite si Birouri	29.900 mp	Sos. Oltenitei T23, P507/5
3	PUZ - 54/27.09.2006	Productie, Depozitare si servicii	16.500 mp	Sos. Oltenitei T14, P233/21si P233/22
4	PUZ - 05/09.02.2006	Magazin (spatiu pentru comert si spatiu tehnic) si Hala (garaj si spatiu tehnic), imprejmuire si utilitati	5.000 mp	Sos. Oltenitei, T14, P233/12
5	PUZ - 54/27.06.2006	Locuinte si Functiuni Complementare	200.000 mp	Sos. Oltenitei T29 - P540/2
6	PUZ - 70/18.12.2006	Locuinte si Functiuni Complementare	62.993 mp	T30 - P556 si 557
7	PUZ - 29/13.04.2006	Zona rezidentiala locuinte, Servicii si utilitati	130.000 mp	Sos. Oltenitei T13, P231/1/3 si P231/1/4
8	PUD - 75/18.12.2006	Service auto	1.399,45 mp	str. Leordeni, T4/7 - P3
9	PUZ - 26/12.07.2007	Locuinte si functiuni complementare	109.000 mp	T33 – P594/1-594/2
10	PUZ - 35/27.09.2007	Ansamblu de locuinte, servicii publice, anexe si utilitati	22.600 mp	T33 – P592/2-5
11	PUZ - 35/27.09.2007	Productie, depozitare, birouri si utilitati	39.196 mp	T20/3 – P25-28
12	PUZ - 37/27.09.2007	Ansamblu de locuinte, servicii publice, anexe si utilitati	20.000mp	T13 – P231/19
13	PUZ - 57/20.12.2007	Productie industrială nepoluanta, depozitare	27.500 mp	Soseaua Oltenitei, f.n., T22 – P501/4
14	PUZ - 18/23.04.2008	Productie, depozitare si birouri	7.500 mp	T11 - P53
15	PUZ - 19/23.04.2008	Productie industrială (Activitati constructii si instalatii, garaje, parcar)	7.690 mp	T51/5 - P56
16	PUZ - 28/29.05.2008	Productie, depozitare	70.000 mp	T24 – P516/1/1 si 516/1/2
17	PUZ - 30/29.05.2008	Productie, depozitare	8.332,998 mp	T23 – P507/1, lot 2
18	PUZ - 06/02.04.2009	Productie, depozitare, servicii	80.034mp	De 840, De 427, T20/4 - P5-9
19	PUZ - 07/02.04.2009	Zona rezidentiala locuinte unifamilale, servicii publice, anexe si utilitati	44.700mp	Sos. Oltenitei, T26 – P525/III/1, 525/III/2, 525/III/3 524-525/II/1, 524-525/II/2

20	PUZ- 08/02.04.2009	Depozitare, servicii, statie ecologica de fabricat betoan, anexe si utilitati	11.625mp	T18/1 - P16
21	PUZ - 09/02.04.2009	Industrie, depozitare, comert P+3	39.042mp	Soseaua de Centura T11 - P11-16
22	PUZ - 12/09.04.2009	Ansamblu locuinte individuale P+2, servicii si utilitati	88.287mp	Sos. Oltenitei, T27 – P531-531/1, 531-532/1 531/I/1, 531/II/1, T28 - P 534-535/1
23	PUZ - 13/09.04.2009	Birouri, depozite, anexe	70.700mp	Sos. Oltenitei, T14 – P233/24
24	PUZ -	zona mixta - servicii, comert, depozitare si utilitati	61.503 mp	T5 – P147/3, lot 1 si lot 2
25	PUZ - 11/10.05.2010	Depozite logistice de marfuri alimentare si nealimentare	100.000 mp	T12 – P299/1/4-299/1/8, lot 1
26	PUZ - 13/10.05.2010	Ansamblu de locuinte P+2E - P+3E, Comert, servicii publice si utilitati	50.000mp	T27 - P531, 532/2
27	PUZ - 19/28.07.2010	Locuinte colective D+P+11E, servicii publice parcare si utilitati	7500mp	T4, P88/1, LOT5,
28	PUZ - 22/28.07.2010	Servicii publice, S+P+7+8R, locuinte unifamiliale P+2+M, anexe si utilitati	38.900mp	T33, P592/1,
29	PUD - 23/28.07.2010	Locuinta individuala P+M	119mp	Strada Merilor, nr. 19,
30	PUZ - 17/21.01.2011	ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+M, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	22.625 mp	T55/7 - P5
31	PUZ - 18/25.01.2011	ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+2E+M, ANEXE	11.712mp	T52/8, P63, P64
32	PUZ - 19/25.01.2011	ATELIER DE REPARATII AUTO SI UTILAJE DE CONSTRUCTIE, LABORATOR MATERIALE DE CONSTRUCTIE PENTRU DRUMURI, INSTALATIE PENTRU PRODUCEREA EMULSIILOR BITUMINOASE. SPATII DEPOZITARE PENTRU MATERIALE	45.000mp	T22, P501/17
33	PUZ - 22/25.01.2011	BIROURI 2S+P+8E	9.000 MP	T3 - P61/1
34	PUD - 34/31.03.2011	COMPLEX COMERCIAL MEGA IMAGE – PARTER – ANEXE SI UTILITATI	5.154 mp	Soseaua Oltenitei, nr. 51 - 55
35	PUZ - 36/20.04.2011	ZONA SERVICII PUBLICE P+2E, BIROURI P+10E+11Eretras, LOCUINTE COLECTIVE P+10E+11Eretras	82.600 mp	T3/1,P70/5,70/4,70/6.1.6
36	PUZ - 54/16.06.2011	ZONA SERVICII PUBLICE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, BIROURI, ANEXE, S+P+2E+3Eretras, Hmax =12m	8.332,99mp	T23, P1-507/1

37	PUZ - 55/16.06.2011	LOTIZARE ANSAMBLU DE LOCUINTE CUPLATE P+E+M	4.098mp	T53/3, P2-9
38	PUZ - 57/16.06.2011	ZONA SERVICII PUBLICE, DEPOZITARE, BIROURI, ANEXE, S+P+2E+M, Hmax =12m	10.000mp	T24, P516/9
39	PUZ - 71/29.09.2011	ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+5E+(6E-12E)Retras, P+9E+(10E- 12E)Retras, Hmax 42m, Dotari aferente birouri,	48.100 mp	T3/2 – P67/2 SI 67/1
40	PUZ - 80/29.11.2011	ZONĂ MIXTĂ PRODUCȚIE, HALĂ DEPOZITARE, BIROURI P+2E+E TEHNIC, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	30.000 mp	Strada Mecanizării De 648, De653, T43, PA647/1, lot 1
41	PUZ - 90/22.12.2011	SERVICII PUBLICE, HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE P+2E+3E Retras Hmax(cornișă) 12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	7.293 mp	Șoseaua Olteniței, T14 - P233/17/1
42	PUZ - 91/22.12.2011	ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+2E cu Hmax(cornișă) 10m	13.170 mp	De 808, T4/5 – P1-4
43	PUZ - 25/28.03.2012	ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	20.190 mp	T55/7 – P 19, P 20, nr.cadastral 101.205÷ 101.224
44	PUZ - 32/26.04.2012	HALĂ DEPOZITARE, BIROURI P+1E, Hmax=12 m ȘI UTILITĂȚI	10.000 mp	T14 – P233/19
45	PUZ - 77/18.12.2013	ZONĂ SERVICII, COMERȚ, UNITĂȚI DEPOZITARE P+3E+M	17.225 mp	T28 – P537/7, 535/7, 534/8, 535/8
46	PUZ - 02/13.01.2014	ZONĂ SERVICII PUBLICE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, ANEXE SI UTILITATI P+2E+1ER	10.000 mp	T14 – P233/18, nr.cadastral 375
47	PUZ - 03/13.01.2014	CONSTRUIRE PASARELA PITEONALĂ CARE SĂ FACĂ LEGĂTURA ÎNTRE STAȚIA DE METROU BERCENI SI ZONA DE DEZVOLTARE DIN SPATELE METROULUI	5.328 mp	Popesti Vest T55/7-P5, lot 1 nr.cad.100.861
48	PUZ - 07/14.02.2014	ZONĂ SERVICII, COMERȚ, UNITĂȚI DEPOZITARE ANEXE P+1E+M	5.000 mp	T 20/4 P 12,
49	PUZ - 22/27.03.2014	SISTEM DE MANAGEMENT INTEGRAT AL DEȘEURILOR ÎN JUDEȚUL ILFOV PENTRU CONSTRUIREA UNOR STAȚII DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ A DEȘEURILOR	83.000 mp	T 7, P172, 176,
50	PUZ - 35/30.06.2014	SERVICII COMERȚ, DEPOZITARE P+1E+M	2.948 mp	SOSEAUA DE CENTURĂ T 22 P501/14/3 lot 1-5



51	PUZ - 59/31.10.2014	SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, ANSAMBLU LOCUINȚE S+D+P+3E	30.000 mp	Leordeni, 90, T 17/1, P1,
52	PUZ - 07/13.02.2015	LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E	515 mp	T 55/4, P 80,
53	PUZ - 08/13.02.2015	LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E	521 mp	T 53/4, P 55
54	PUZ - 86/28.10.2015	CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ DE PRELUCRARE MASE PLASTICE, BIROURI, SHOWROOM	80.000 mp	T 29, P 540/1
55	PUZ - 102/25.11.2015	COMPLEX SERVICII ( SERVICE AUTO, SPĂLĂTORIE AUTO, PARCARE) BIROURI, DEPOZITARE, LOCUINȚE DE SERVICIU P+2E+M	14.200 mp	T 26, P 524-525/11/9/1,
56	PUZ - 103/25.11.2015	MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN P+4E+EM+M	11.436 mp	Strada Drumul Fermei, nr.101 T 55/8, P13,14,15 LOT 11
57	PUZ - 20/03.03.2016	MODIFICARE PUZ – REORGANIZARE CIRCULAȚII ȘI REPARCELARE, ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE (CUPLATE ȘI ÎNȘIRUIȚE) Rhmax P+1E+M – P+2E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	95.000 MP	Str. CHEIUL DÂMBOVIȚEI, nr.26, T4 – P115/4, LOT 2 și P115/5, P115/6
58	PUZ - 41/18.05.2016	ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE Rhmax = S+P+3E+4Er+5Er, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	9.290 mp	Str. BIRUINȚEI, T55/7-P7 și P8
59	PUZ - 42/18.05.2016	LOTIZARE ȘI SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE Rhmax = P+2E, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	10.161 mp	Str. LEORDENI, T4/1 – P10
60	PUZ - 45/31.05.2016	CIMITIR UMAN CU CRIPTE, DOTARI ȘI ANEXE SPECIFICE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	14.625 mp	T18/1 -P4, 5
61	PUZ - 48/31.05.2016	ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Rhmax = D+P+7E, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	5.650 mp	Șoseaua Berceni, nr.5 (T54/6 – P4 și P5)
62	PUZ - 68/27.09.2016	LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+2E, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCĂRI ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	1.507 mp	Strada Astrelor, nr.71 (T55/3-P45, 46, 47)
63	PUZ - 69/27.09.2016	LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCĂRI ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	516 mp	Strada Astrelor, nr.58 (T55/4 -P11)
64	PUZ - 72/27.09.2016	LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	510 mp	Strada Astrelor, nr.65 (T55/3 – P51)
65	PUZ - 89/28.12.2016	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2E, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	2.003 mp	Strada Echinocțiului, T55/5 – P74, 75, 76, 77

66	PUZ - 16/21.02.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE P+2E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	998 mp	Strada Astrelor, nr.63 T55/3-P52, 53
67	PUZ - 17/21.02.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE P+2E, BRANȘAMENTE, ÎMPREJMUIRE	1.026 mp	Strada Apusului, T55/5 – P 8 și 9
68	PUZ - 32/10.04.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU HALE DEPOZITARE P+1E, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	26.350 mp	Strada Mecanizării, T43 – P647/1, lot 3
69	PUZ - 39/18.05.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE max. P+2E	1.529 mp	Strada Sf. Agnes, T53/3- P23,52,53
70	PUZ - 41/18.05.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE Ds+P+4E+5R, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	10.097 mp	Strada Biruinței, T55/7 – P9
71	PUZ - 42/18.05.2017	ANSAMBLU HALE PRODUCȚIE-DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII ADMINISTRATIVE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	10.002 mp	De 834/1, T18/1 – P1, 2, 2/1, 2/2
72	PUZ - 43/18.05.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	1.018 mp	Strada Astrelor, T55/4 – P9 și P10
73	PUZ - 49/18.05.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+5, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	22.797 mp	Strada Biruinței, T55/7 – P6

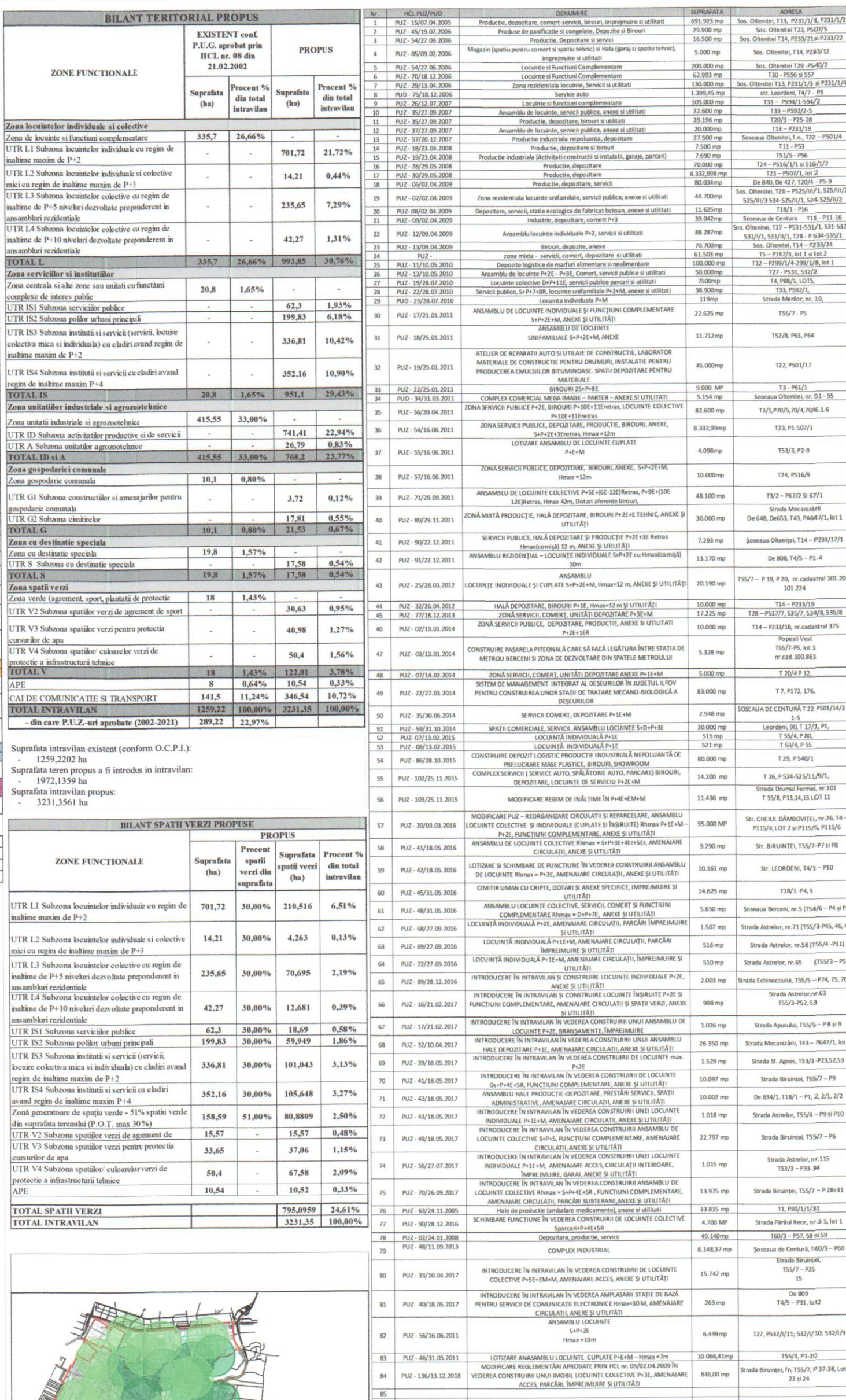
74	PUZ - 56/27.07.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII INTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, GARAJ, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	1.015 mp	Strada Astrelor, nr.115 T53/3 – P33-34
75	PUZ - 70/26.09.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE Rhmax = S+P+4E+5R, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCĂRI SUBTERANE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	13.975 mp	Strada Biruinței, T55/7 – P 28÷31
76	PUZ - 63/24.11.2005	Hale de productie (ambalare medicamente), anexe si utilitati	33.815 mp	T1, P30/1/1/31
77	PUZ - 90/28.12.2016	SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE Sparcari+P+4E+5R	4.700 MP	Strada Părăul Rece, nr.3- 5, lot 1
78	PUZ - 02/24.01.2008	Depozitare, productie, servicii	49.140mp	T60/3 – P57, 58 si 59
79	PUZ - 48/11.09.2013	COMPLEX INDUSTRIAL	8.148,37 mp	Șoseaua de Centură, T60/3 – P60
80	PUZ - 33/10.04.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE P+5E+EM+M, AMENAJARE ACCES, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	15.747 mp	Strada Biruinței, T55/7 – P25 15
81	PUZ - 40/18.05.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMPLASĂRII STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII DE COMUNICAȚII ELECTRONICE Hmax=30 M, AMENAJARE CIRCULAȚII, ANEXE ȘI UTILITĂȚI	263 mp	De 809 T4/5 – P31, lot2
82	PUZ - 56/16.06.2011	ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E Hmax =10m	6.449mp	T27, P532/I/11; 532/I/10; 532/I/9
83	PUZ - 46/31.05.2011	LOTIZARE ANASAMBLU LOCUINTE CUPLATE P+E+M – Hmax =7m	10.066,41mp	T55/3, P1-20
84	PUZ - 136/13.12.2018	MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL nr. 05/02.04.2009 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+3E, AMENAJARE ACCES, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	846,00 mp	Strada Biruinței, fn, T55/7, P 37-38, Loturile 23 și 24
85				
86				



87	PUZ - 33/10.04.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE P+5E+EM+M, AMENAJARE ACCES, ANEXE UTILITĂȚI	15.747 mp	Strada Biruinței, f. nr., (T 55/7, P 25)
88	PUZ - 53/14.05.2018	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI, ASIGURARE PARCĂRI, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	1.254,00 mp	Strada Echinocțiului, nr. 50 (T55/6 - P12-16, lot 1)
89				
90	PUZ - 92/07.12.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2E, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	1.507 mp	Strada Astrelor, nr .49, (T 53/3 P 70, P 72)
91	PUZ - 1/23.01.2018	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE 2 (două) LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE ACCES ȘI CIRCULAȚII INTERIOARE, ÎMPREJMUIRE ANEXE ȘI UTILITĂȚI	1.004,00 mp	Strada Astrelor, nr. 80, (T 55/4, P3, P 55)
92	PUZ - 52/14.05.2018	INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE 8 (OPT) IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+6E, AMENAJARE CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI, ASIGURARE PARCĂRI, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	32.963,00 mp	Strada Biruinței, T55/7 - P32E36
93				
94	PUZ - 106/24.10.2018	IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI SPAȚII SERVICII ȘI COMERCIALE S+P+5E+6E Retras, AMENAJARE CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI, ASIGURARE PARCĂRI, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	1.398,86 mp	Strada Leordeni, nr. 11
95				
96	PUZ - 51/14.05.2018	ANSAMBLU LOCUINȚE ÎNȘIRUITE P+2E, AMENAJARE CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI, ASIGURARE PARCĂRI, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	1.000,00 mp	Strada Astrelor, fnr., (T 55/3, P 55, 56)
97				
98	PUZ - 71/28.06.2018	2(DOUĂ) IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M, AMENAJARE CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI, ASIGURARE PARCĂRI, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	1.002,00 mp	Strada Echinocțiului, f. nr., (T 55/5, P 62 și 63)
99				

100	PUZ - 93/07.12.2017	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+5ERtras, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	9.053 mp	Strada Biruinței, T55/7- P47
101	PUZ - 70/28.06.2018	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+5E Retras, AMENAJARE CIRCULAȚII, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	12.117,00 mp	Strada Biruinței, fnr, (T 55/7, P 39)
102	PUZ - 11/18.01.2019	ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE Ds+P+4E+5ERtras, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	10.949 mp	Strada Biruinței, fn
103	PUZ - 43/25.03.2019	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU HALE DEPOZITARE ȘI BIROURI, AMENAJARE CIRCULAȚII, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	25.001,00 mp	Șoseaua Olteniței, fn, T14-P233/29, LOT 1
104	PUZ - 81/12.08.2019	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE Sp+P+4E+5ER, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI	8.270,00 mp	Strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P40 și P40/1
105	PUZ - 135/09.12.2019	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ABATOR, ANEXE, BIROURI ȘI SERVICII, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI	9.500 mp	Strada f.nr. P60/3
106	PUZ - 10524/25.02.2021	ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIA DE SERVICII, COMERT, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI	65.000 mp	Splaiul Unirii, f. br. (T3/2, P67/3)
107	PUZ-10/02.04.2009	LUCUINTE COLECTIVE P+6, CENTRU COMERCIAL, SERVICII SI UTILITATI	76.299,77 mp	De30/2, T1; P30/1/1/11, P30/1/2/3







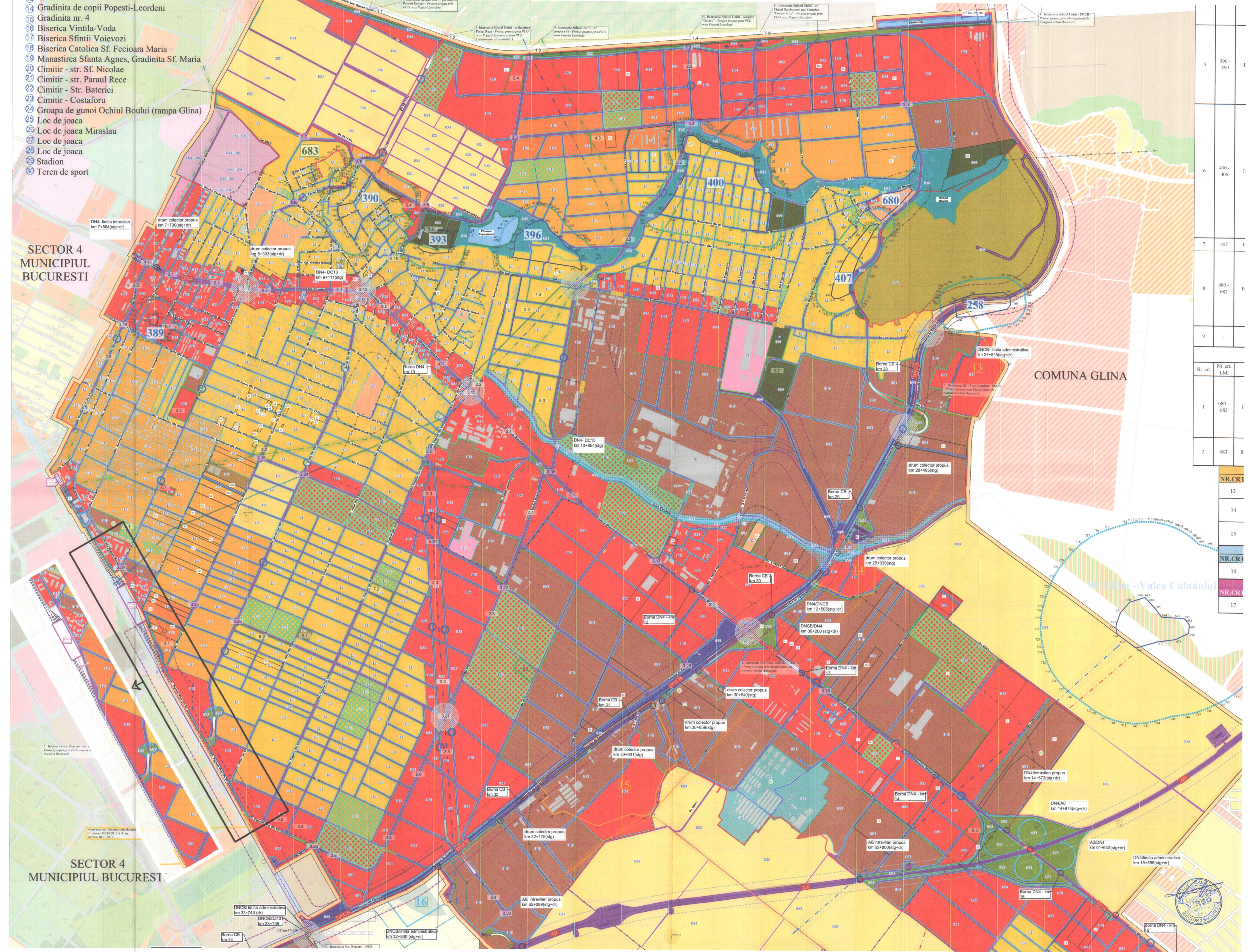
- 14 Gradinita de copii Popesti-Leordeni
- 15 Gradinita nr. 4
- 16 Biserica Vintila-Voda
- 17 Biserica Sfintii Voievozi
- 18 Biserica Catolica Sf. Fecioara Maria
- 19 Manastirea Sfanta Agnes, Gradinita Sf. Maria
- 20 Cimitir - str. Sf. Nicolae
- 21 Cimitir - str. Paraul Rece
- 22 Cimitir - Str. Bateriei
- 23 Cimitir - Costaforu
- 24 Groapa de gunoi Ochiul Boului (rampa Glina)
- 25 Loc de joaca
- 26 Loc de joaca Miraslau
- 27 Loc de joaca
- 28 Loc de joaca
- 29 Stadion
- 30 Teren de sport

SECTOR 4  
MUNICIPIUL BUCURESTI

SECTOR 4  
MUNICIPIUL BUCURESTI

COMUNA GLINA

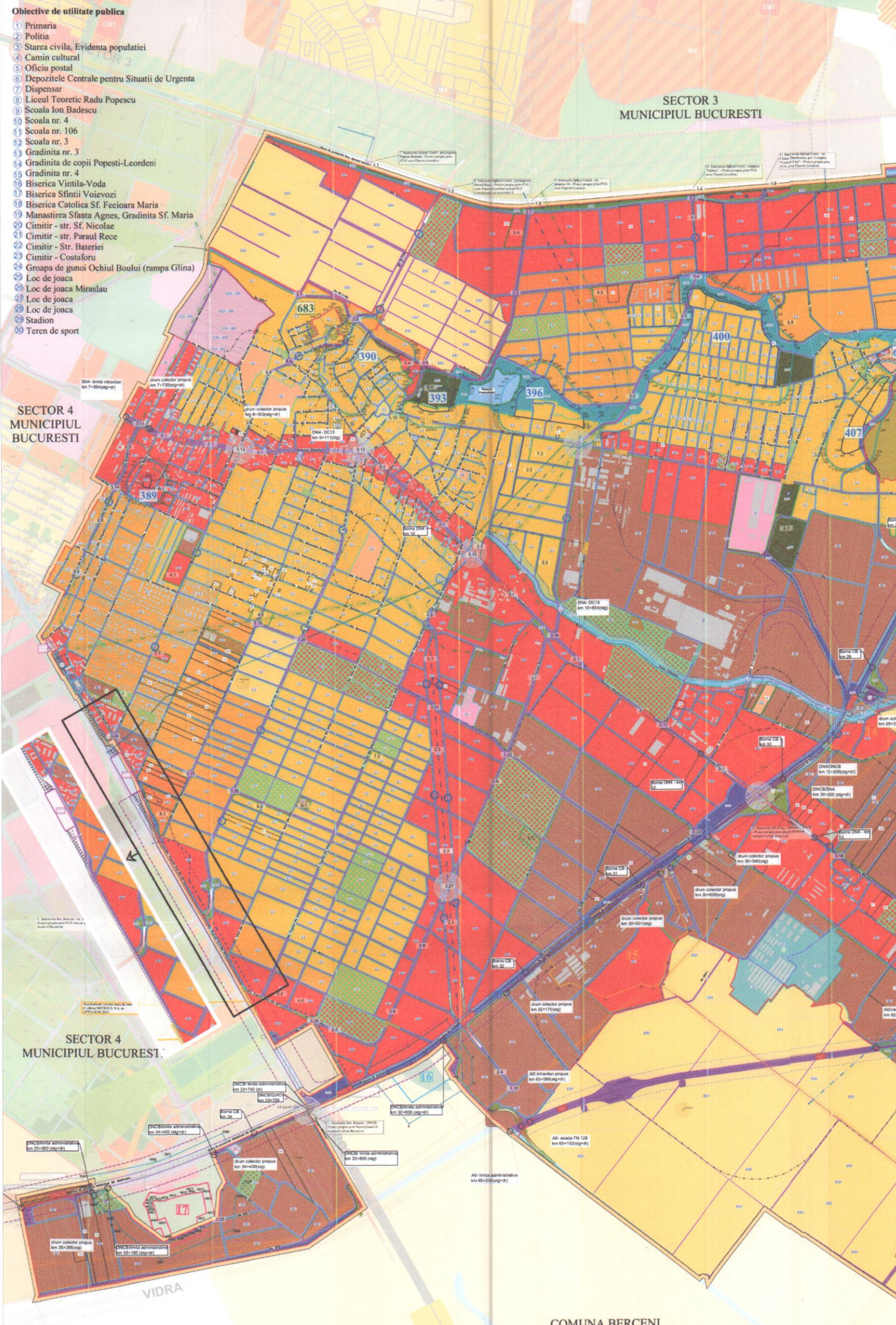
5	396 - 399	I
6	400 - 406	I
7	407	I
8	680 - 682	II
9	-	
Nr. crt. Nr. crt. LMI		
1	680 - 682	II
2	683	II
NR.CRI		
13		
14		
15		
NR.CRI		
16		
NR.CRI		
17		



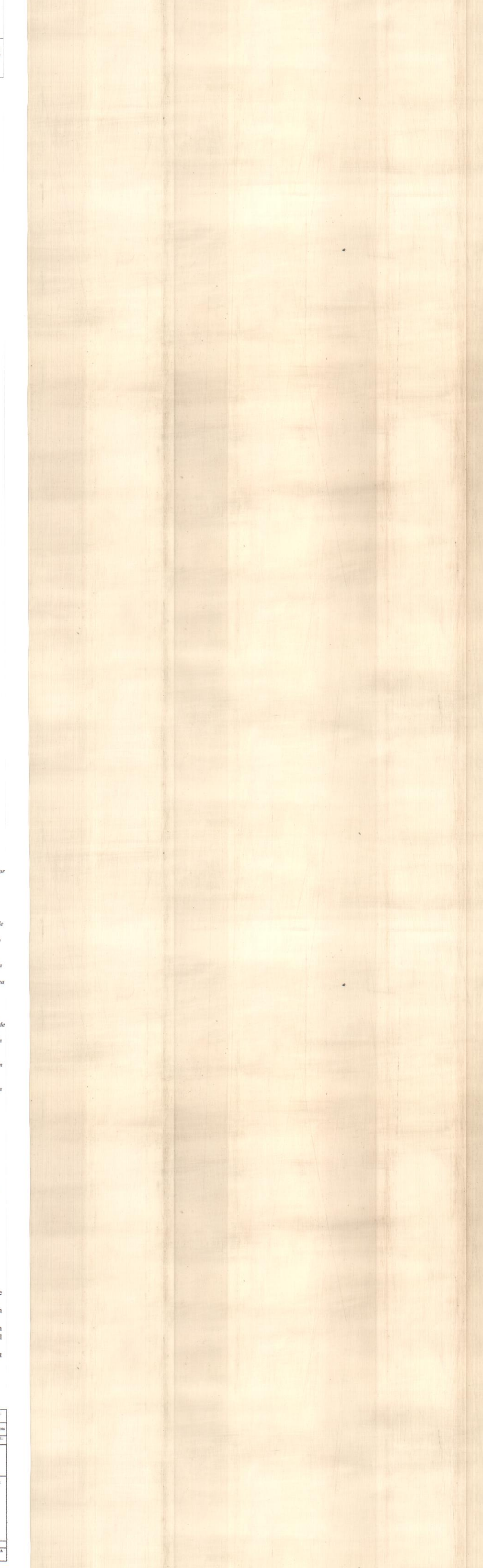
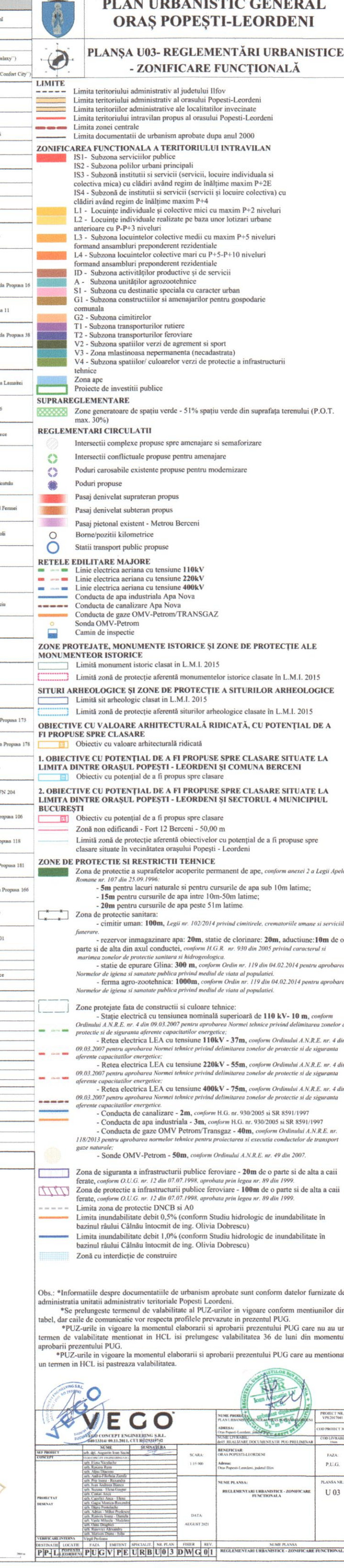
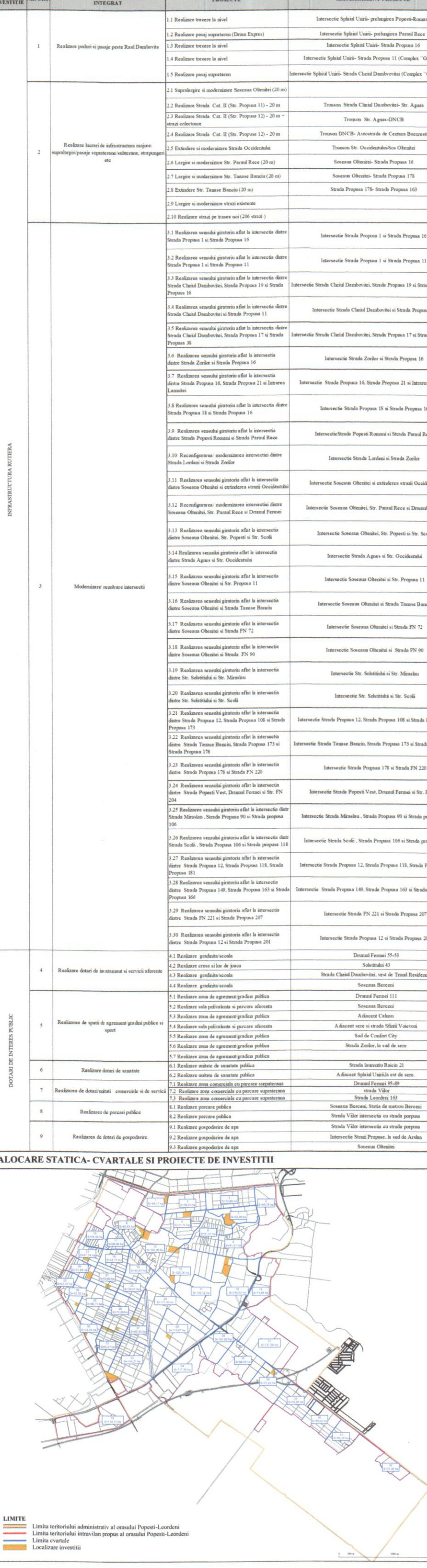
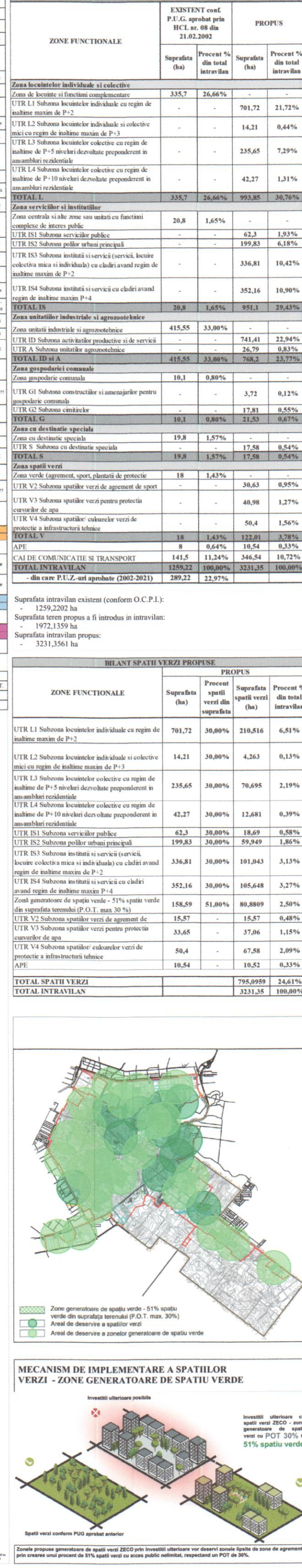
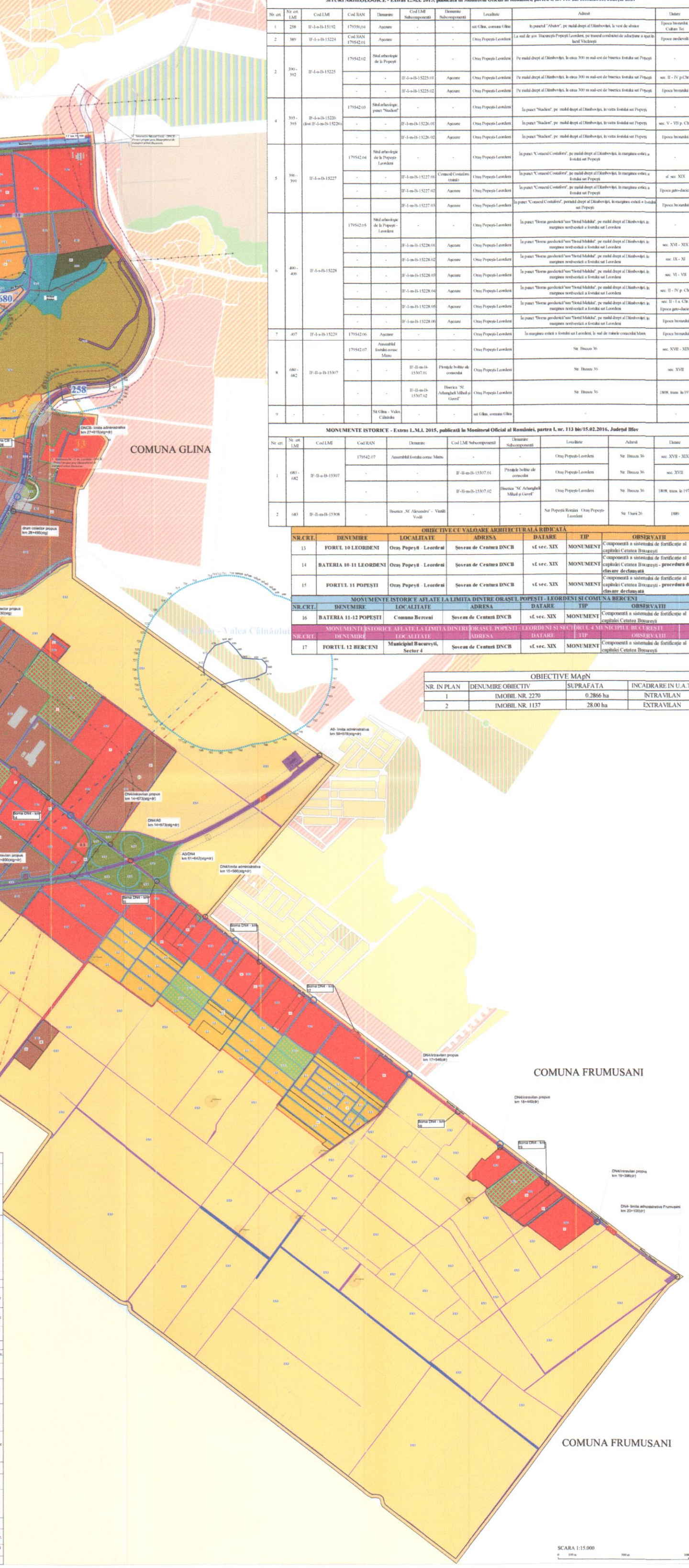








Obiective de utilitate publică	1. Până la 1000 m <sup>2</sup>	2. Până la 1000 m <sup>2</sup>	3. Până la 1000 m <sup>2</sup>	4. Până la 1000 m <sup>2</sup>	5. Până la 1000 m <sup>2</sup>	6. Până la 1000 m <sup>2</sup>	7. Până la 1000 m <sup>2</sup>	8. Până la 1000 m <sup>2</sup>	9. Până la 1000 m <sup>2</sup>	10. Până la 1000 m <sup>2</sup>	11. Până la 1000 m <sup>2</sup>	12. Până la 1000 m <sup>2</sup>	13. Până la 1000 m <sup>2</sup>	14. Până la 1000 m <sup>2</sup>	15. Până la 1000 m <sup>2</sup>	16. Până la 1000 m <sup>2</sup>	17. Până la 1000 m <sup>2</sup>	18. Până la 1000 m <sup>2</sup>	19. Până la 1000 m <sup>2</sup>	20. Până la 1000 m <sup>2</sup>	21. Până la 1000 m <sup>2</sup>	22. Până la 1000 m <sup>2</sup>	23. Până la 1000 m <sup>2</sup>	24. Până la 1000 m <sup>2</sup>	25. Până la 1000 m <sup>2</sup>	26. Până la 1000 m <sup>2</sup>	27. Până la 1000 m <sup>2</sup>	28. Până la 1000 m <sup>2</sup>	29. Până la 1000 m <sup>2</sup>	30. Până la 1000 m <sup>2</sup>	31. Până la 1000 m <sup>2</sup>	32. Până la 1000 m <sup>2</sup>	33. Până la 1000 m <sup>2</sup>	34. Până la 1000 m <sup>2</sup>	35. Până la 1000 m <sup>2</sup>	36. Până la 1000 m <sup>2</sup>	37. Până la 1000 m <sup>2</sup>	38. Până la 1000 m <sup>2</sup>	39. Până la 1000 m <sup>2</sup>	40. Până la 1000 m <sup>2</sup>	41. Până la 1000 m <sup>2</sup>	42. Până la 1000 m <sup>2</sup>	43. Până la 1000 m <sup>2</sup>	44. Până la 1000 m <sup>2</sup>	45. Până la 1000 m <sup>2</sup>	46. Până la 1000 m <sup>2</sup>	47. Până la 1000 m <sup>2</sup>	48. Până la 1000 m <sup>2</sup>	49. Până la 1000 m <sup>2</sup>	50. Până la 1000 m <sup>2</sup>	51. Până la 1000 m <sup>2</sup>	52. Până la 1000 m <sup>2</sup>	53. Până la 1000 m <sup>2</sup>	54. Până la 1000 m <sup>2</sup>	55. Până la 1000 m <sup>2</sup>	56. Până la 1000 m <sup>2</sup>	57. Până la 1000 m <sup>2</sup>	58. Până la 1000 m <sup>2</sup>	59. Până la 1000 m <sup>2</sup>	60. Până la 1000 m <sup>2</sup>	61. Până la 1000 m <sup>2</sup>	62. Până la 1000 m <sup>2</sup>	63. Până la 1000 m <sup>2</sup>	64. Până la 1000 m <sup>2</sup>	65. Până la 1000 m <sup>2</sup>	66. Până la 1000 m <sup>2</sup>	67. Până la 1000 m <sup>2</sup>	68. Până la 1000 m <sup>2</sup>	69. Până la 1000 m <sup>2</sup>	70. Până la 1000 m <sup>2</sup>	71. Până la 1000 m <sup>2</sup>	72. Până la 1000 m <sup>2</sup>	73. Până la 1000 m <sup>2</sup>	74. Până la 1000 m <sup>2</sup>	75. Până la 1000 m <sup>2</sup>	76. Până la 1000 m <sup>2</sup>	77. Până la 1000 m <sup>2</sup>	78. Până la 1000 m <sup>2</sup>	79. Până la 1000 m <sup>2</sup>	80. Până la 1000 m <sup>2</sup>	81. Până la 1000 m <sup>2</sup>	82. Până la 1000 m <sup>2</sup>	83. Până la 1000 m <sup>2</sup>	84. Până la 1000 m <sup>2</sup>	85. Până la 1000 m <sup>2</sup>	86. Până la 1000 m <sup>2</sup>	87. Până la 1000 m <sup>2</sup>	88. Până la 1000 m <sup>2</sup>	89. Până la 1000 m <sup>2</sup>	90. Până la 1000 m <sup>2</sup>	91. Până la 1000 m <sup>2</sup>	92. Până la 1000 m <sup>2</sup>	93. Până la 1000 m <sup>2</sup>	94. Până la 1000 m <sup>2</sup>	95. Până la 1000 m <sup>2</sup>	96. Până la 1000 m <sup>2</sup>	97. Până la 1000 m <sup>2</sup>	98. Până la 1000 m <sup>2</sup>	99. Până la 1000 m <sup>2</sup>	100. Până la 1000 m <sup>2</sup>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------





**Obiective de utilitate publica**

- 1) Primaria
- 2) Politia
- 3) Starea civila, Evidenta populatiei
- 4) Camin cultural
- 5) Oficiu postal
- 6) Depozitele Centrale pentru Situatii de Urgenta
- 7) Dispensar
- 8) Liceul Teoretic Radu Popescu
- 9) Scoala Ion Badescu
- 10) Scoala nr. 4
- 11) Scoala nr. 106
- 12) Scoala nr. 3
- 13) Gradinita nr. 3
- 14) Gradinita de copii Popesti-Leordeni
- 15) Gradinita nr. 4
- 16) Biserica Vintila-Voda
- 17) Biserica Sfintii Voievozi
- 18) Biserica Catolica Sf. Fecioara Maria
- 19) Manastirea Sfanta Agnes, Gradinita Sf. Maria
- 20) Cimitir - str. Sf. Nicolae
- 21) Cimitir - str. Panaiu Rege
- 22) Cimitir - str. Bisericii
- 23) Cimitir - Costaforu
- 24) Groapa de gunoi Ochiul Boului (rampa Glina)
- 25) Loc de joaca
- 26) Loc de joaca Miraslau
- 27) Loc de joaca
- 28) Loc de joaca
- 29) Stadion
- 30) Teren de sport

**SECTOR 4  
MUNICIPIUL BUCURESTI**

**SECTOR 4  
MUNICIPIUL BUCURESTI**

**COMUNA VIDRA**

**COMUNA BERCENI**

**COMUNA FRUMUSANI**



**COMUNA FRUMUSANI**

SCARA 1:15.000

SITURI ARHEOLOGICE - Extras L.M.I. 2015, publicat în Monitorul Oficial al României, partea 1, nr. 113 din 15.02.2016, Jurnalul Oficial									
No. ord.	No. ord. LMI	Cod LMI	Cod RAN	Denumire	Cod LMI Subcomponent	Denumire Subcomponent	Localitate	Adresa	Datare
1	258	IF-I-a-13102	17935/04	Agarite	-	-	sat Glina, comuna Glina	In parcul "Albina", pe malul drept al Diabului, la vest de abutur	Epoca bronzului, Cultura Iai
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	La sud de g. Hramului Popesti-Leordeni, pe malul drept al Diabului, la sud de abutur	Epoca bronzului
2	389	IF-I-a-13124	Cod RAN 17942/01	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Pe malul drept al Diabului, la circa 300 m sud-est de Biserica Sfintii Voievozi	Epoca bronzului
				Stad arheologic de la Popesti	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Pe malul drept al Diabului, la circa 300 m sud-est de Biserica Sfintii Voievozi	sec. II - IV p. Chr.
2	390-392	IF-I-a-13125	17942/02	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Pe malul drept al Diabului, la circa 300 m sud-est de Biserica Sfintii Voievozi	Epoca bronzului
				Stad arheologic, parcul "Stadul"	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Stadul", pe malul drept al Diabului, la vest de abutur	sec. V - VII p. Chr.
4	393-395	IF-I-a-13126	17942/03	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Stadul", pe malul drept al Diabului, la vest de abutur	sec. V - VII p. Chr.
				Stad arheologic, parcul "Stadul"	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Stadul", pe malul drept al Diabului, la vest de abutur	Epoca bronzului
5	396-399	IF-I-a-13127	17942/04	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Comand Costas", pe malul drept al Diabului, la marginea estică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
				Stad arheologic de la Popesti-Leordeni	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Comand Costas", pe malul drept al Diabului, la marginea estică a Bisericii Sfintii Voievozi	Epoca bronzului
5	396-399	IF-I-a-13127	17942/05	Comand Costas (munte)	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Comand Costas", pe malul drept al Diabului, la marginea estică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Comand Costas", pe malul drept al Diabului, la marginea estică a Bisericii Sfintii Voievozi	Epoca bronzului
6	400-406	IF-I-a-13128	17942/06	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
				Stad arheologic de la Popesti-Leordeni	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
6	400-406	IF-I-a-13128	17942/07	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
				Stad arheologic de la Popesti-Leordeni	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
7	407	IF-I-a-13129	17942/08	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
				Amplasament fortificat comuna Glina	-	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX
8	680-682	IF-II-a-13130	17942/09	Principala biserica din comuna Glina	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII - XIX
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII - XIX
8	680-682	IF-II-a-13130	17942/10	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/11	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/12	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/13	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/14	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/15	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/16	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/17	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/18	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/19	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/20	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/21	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/22	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/23	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/24	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/25	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/26	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/27	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/28	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/29	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/30	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/31	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/32	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/33	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/34	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/35	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/36	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/37	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/38	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/39	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/40	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/41	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/42	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/43	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/44	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/45	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/46	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/47	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/48	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/49	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/50	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/51	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/52	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/53	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/54	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/55	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/56	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/57	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/58	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/59	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/60	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/61	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/62	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/63	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/64	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/65	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/66	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/67	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/68	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/69	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/70	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/71	Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
				Agarite	-	-	Oras Popesti-Leordeni	Str. Dima 36	sec. XVII
9	682	IF-II-a-13131	17942/72	Agarite	-	-			

MONUMENTE ISTORICE - Extras L.M.I. 2015, publicat în Monitorul Oficial al României, partea 1, nr. 113 din 15.02.2016, Jurnalul Oficial									
No. ord.	No. ord. LMI	Cod LMI	Cod RAN	Denumire	Cod LMI Subcomponent	Localitate	Adresa	Dati	
1	680	IF-I-a-13130	-	Agarite	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX	
2	683	IF-I-a-13131	-	Agarite	-	Oras Popesti-Leordeni	In parcul "Thema gresului", pe malul drept al Diabului, la marginea nordică a Bisericii Sfintii Voievozi	sec. X - XIX	

ORDIN TRIVC/CA VALOARE ARHITECTURALA/RIDICATA						
NR.CRT.	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESA	DATARE	TIP	OBSERVAȚII
13	FORTUL 10 LEORDENI	Oras Popești - Leordeni	Sosau de Centura DNCB	s. sec. XIX	MONUMENT	Componentă a sistemului de fortificație al capitalei Centru București
14	BATERIA 10-11 LEORDENI	Oras Popești - Leordeni	Sosau de Centura DNCB	s. sec. XIX	MONUMENT	Componentă a sistemului de fortificație al capitalei Centru București - procedura de clasare declarată
15	FORTUL 11 POPEȘTI	Oras Popești - Leordeni	Sosau de Centura DNCB	s. sec. XIX	MONUMENT	Componentă a sistemului de fortificație al capitalei Centru București - procedura de clasare declarată
MONUMENTE ISTORICE AFILATE LA LIMITA DINTRE ORASUL POPEȘTI-LEORDENI ȘI COMUNA BERCENI						
NR.CRT.	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESA	DATARE	TIP	OBSERVAȚII
16	BATERIA 11-12 POPEȘTI	Comuna Berceni	Sosau de Centura DNCB	s. sec. XIX	MONUMENT	Componentă a sistemului de fortificație al capitalei Centru București
MONUMENTE ISTORICE AFILATE LA LIMITA DINTRE ORASUL POPEȘTI-LEORDENI ȘI SECTORUL 4 AL SUCIURULUI BUCUREȘTI						
NR.CRT.	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESA	DATARE	TIP	OBSERVAȚII
17	FORTUL 12 BERCENI	Municipiul București, Sector 4	Sosau de Centura DNCB	s. sec. XIX	MONUMENT	Componentă a sistemului de fortificație al capitalei Centru București

OBJECTIVE MAPN			
NR. IN PLAN	DENUMIRE OBJECTIV	SUPRAFATA	INCADRARE IN U.A.T.
1	IMOBIL NR. 2270	0.2866 ha	INTRAVILAN
2	IMOBIL NR. 1137	28.00 ha	EXTRAVILAN

MONUMENTE ISTORICE AFILATE LA LIMITA DINTRE ORASUL POPESTI-LEORDENI SI COMUNA BERCENI									
NR. CR.	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESA	DATA	TIP	OBSERVATII			
17	FORTUL 12 BERCENI	Municipiul Bucuresti, Sector 4	Sosau de Centura DNCB	s. sec. XIX	MONUMENT	Componenta a sistemului de fortificare al capitalei Centru Bucuresti			

OBIECTIVE MAPN			
NR. IN PLAN	DENUMIRE OBIECTIV	SUPRAFATA	INCADRARE IN U.A.T.
1	IMOBIL NR. 2270	0,266 ha	INTRAVILAN
2	IMOBIL NR. 1137	28,00 ha	EXTRAVILAN

1.1 - SECTORUL LOCUINTILOR INDIVIDUALE CU MAXIM P=2 NEVELIRE	1.1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P=2 nevelire	15%	30%	0,6	0,9	7 metri	11 metri / 14 metri la constructiile de colt si canal intersectii cu strada de categoria II	locuinte individuale, comert, servicii complementare locuintei, scolare publice
1.2 - SECTORUL LOCUINTILOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MCI CU MAXIM P=3 NEVELIRE	1.2 - locuinte individuale restructurate pe baza terenului urban anterior sau P=3-5 etajuri	15%	30% (40% si mai mult)	0,6	1,2 (la < 500 m <sup>2</sup> si la < 500 m <sup>2</sup> si la < 500 m <sup>2</sup> )	7 metri	13 metri	locuinte individuale si colective mici, comert, servicii complementare locuintei, scolare publice
1.3 - SECTORUL LOCUINTILOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE SITUATE IN ANSAMBLURI PREEXISTENTE REZIDENTIALE	1.3 - subzona locuintelor colective mici cu maxim P=5 etajuri (formate dintr-unul sau mai multe etajuri)	20%	40% (40% si mai mult)	1 (0,6 pt. etajuri de locuit existente)	2 (1,3 pt. etajuri de locuit existente)	13 metri	19 metri	locuinte individuale si colective mici, comert, servicii complementare locuintei, scolare publice
1.4 - SECTORUL LOCUINTILOR COLECTIVE SITUATE IN ANSAMBLURI PREEXISTENTE REZIDENTIALE	1.4 - subzona locuintelor colective mari cu P=5-9 etajuri (formate dintr-unul sau mai multe etajuri)	20%	30% (40% si mai mult)	1 (0,6 pt. etajuri de locuit existente)	2,5 (1,3 pt. etajuri de locuit existente)	19 metri	19 metri	locuinte individuale si colective mici, comert, servicii complementare locuintei, scolare publice
IS - SECTORUL INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR	IS1 - Subzona serviciilor publice	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	IS2 - Subzona polilor urbani principali	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	IS3 - Subzona institutiilor si serviciilor	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
ID - SECTORUL ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII	ID1 - Subzona activitatilor productive si de servicii	25%	30%	1	2	10 metri	21 metri	activitati industriale productive, servicii, activitati de depozitare materiale, activitati de productie, activitati de servicii
	ID2 - Subzona activitatilor productive si de servicii	25%	30%	1	2	10 metri	21 metri	activitati industriale productive, servicii, activitati de depozitare materiale, activitati de productie, activitati de servicii
	ID3 - Subzona activitatilor productive si de servicii	25%	30%	1	2	10 metri	21 metri	activitati industriale productive, servicii, activitati de depozitare materiale, activitati de productie, activitati de servicii
A - SECTORUL UNITATILOR AGROZOOTECHE	A1 - Subzona activitatilor agrozootece	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	A2 - Subzona activitatilor agrozootece	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	A3 - Subzona activitatilor agrozootece	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	S1 - Subzona cu destinatie speciala cu caracter urban	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	S2 - Subzona cu destinatie speciala cu caracter urban	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	S3 - Subzona cu destinatie speciala cu caracter urban	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
G - ZONA DE OCUPATIE COMUNALA	G1 - Subzona constructiilor si amenajarii pentru gospodaria comunitara	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	G2 - Subzona constructiilor si amenajarii pentru gospodaria comunitara	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	G3 - Subzona constructiilor si amenajarii pentru gospodaria comunitara	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
T - ZONA TRANSPORTILOR	T1 - Subzona transporturilor rutiere	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	T2 - Subzona transporturilor rutiere	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	T3 - Subzona transporturilor rutiere	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
V - ZONA SPATILOR VERZI	V1 - Subzona spatii verzi de agrement si sport	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	V2 - Subzona spatii verzi de agrement si sport	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	V3 - Subzona spatii verzi de agrement si sport	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
IX - ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN	IX1 - Subzona spatii verzi de agrement si sport	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	IX2 - Subzona spatii verzi de agrement si sport	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii
	IX3 - Subzona spatii verzi de agrement si sport	25%	30%	0,5	1,5	19 metri	75 metri	locuinte si servicii



- 14 Gradinita de copii Popesti-Leordeni
- 15 Gradinita nr. 4
- 16 Biserica Vintila-Voda
- 17 Biserica Sfintii Voievozi
- 18 Biserica Catolica Sf. Fecioara Maria
- 19 Manastirea Sfanta Agnes, Gradinita Sf. Maria
- 20 Cimitir - str. Sf. Nicolae
- 21 Cimitir - str. Paraul Rece
- 22 Cimitir - Str. Bateriei
- 23 Cimitir - Costaforu
- 24 Groapa de gunoi Ochiul Boului (rampa Glina)
- 25 Loc de joaca
- 26 Loc de joaca Miraslaui
- 27 Loc de joaca
- 28 Loc de joaca
- 29 Stadion
- 30 Teren de sport

SECTOR 4  
MUNICIPIUL BUCURESTI

SECTOR 4  
MUNICIPIUL BUCURESTI

COMUNA GLINA

5	396 - 399	I
6	400 - 406	I
7	407	I
8	680 - 682	II
9	-	
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	
1	680 - 682	II
2	683	II
NR.CRI		
13		
14		
15		
NR.CRI		
16		
NR.CRI		
17		

