



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL DOMNEȘTI
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov
Tel/Fax: 021.351.52.56/021.351.52.57



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea documentației PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, privind obiectivul de investiții "**ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI HIPERMARKET**", amplasat în județul **Ilfov**, comuna **DOMNEȘTI**, satul **DOMNEȘTI**, **Str Pieței, nr. 4**, (fost Str. Principala, nr. 418), lot 2/1/1/1, nr. cadastral **119843**

**Consiliul Local al Comunei Domnești, întrunit în ședință extraordinară
la data de 03.10.2023**

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Domnești;
- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Domnești nr. 30544/29.09.2023;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism, Amenajare Teritorială și Cadastru nr. 30543/29.09.2023;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov nr. **12515/19/8F din 20.09.2023**.
- Adresa a **S.C. DOMRE S.R.L.**, înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Comunei Domnești sub nr. 30583/29.09.2023;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului, servicii și comerț;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștei publice a drepturilor cetățenilor;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Art.155 alin. (5), lit.f) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) alin. (6) lit. c) art. 136 alin. (8), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

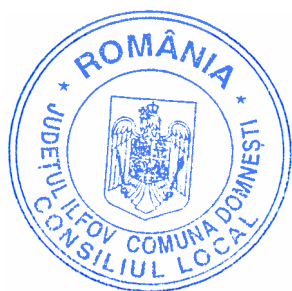
Art.1 Se aprobă documentația PUZ (Plan Urbanistic Zonal - planșele nr. 01-05) și Regulamentul Local de Urbanism aferent privind obiectivul de investiții "**ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI HIPERMARKET**", amplasat în județul **Ilfov**, comuna **DOMNEȘTI**, satul **DOMNEȘTI**, **Str Pieței, nr. 4**, (fost Str. Principala, nr. 418), lot 2/1/1/1, nr. cadastral **119843**, suprafața terenului fiind de **78.625,00 mp**, conform actelor de proprietate, proiect întocmit de **S.C. CRIȘAN&CRIȘAN ARCHITECTURE, URBAN PLANNING & DESIGN S.R.L**, anexele nr. 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Valabilitatea prezentei documentatii PUZ este valabilă până la aprobarea unei documentații modificatoare.

Art.3 Primarul Comunei Domnești prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4 Comunicarea și aducerea la cunostință publică se vor face conform competențelor, prin grija Secretarului general al comunei Domnești în termenul prevazut de lege.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CHIONCEL DRAGOȘ IULIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ,
pentru legalitate
Secretar general al comunei
Niculaie Ramona Maria**

Nr. 171

Adoptată în ședința extraordinară din **03.10.2023**

Cu un nr. de **17** voturi „**pentru**”, 0 voturi „**împotrivă**”, 0 voturi „**se abține**”

Din nr. total de **17** consilieri prezenți

Aflați în exercițiu **17** consilieri

adresa București, sector 3, Bd-ului Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel./fax (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancuși
R C J40/49/05 01 2006
C F 18263115



ANEXA NR 2 LA HCL NR 171/03.10.2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 12575/19/11/P din 20.09.2023

Arhitect șef,

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : DU 247 / 2022
Denumirea lucrării : INTOCMIRE PUZ – ANSAMBLU REZIDENTIAL SI HIPERMARKET
Faza : PUZ
Beneficiar : S.C. DOMRE S.R.L.
Proiectant general: S.C. CRISAN & CRISAN ARCHITECTURE, URBAN PLANNING & DESIGN S.R.L.
Data elaborării : IANUARIE 2022

UTR LI : ZONA LOCUINȚE

CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. UTILIZARI PERMISE

- (1) Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- (3) Parcaje la sol sau în subsol;
- (4) Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (5) Spații libere pietonale.

Articolul 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- (1) Se admit activitățile manufacturiere nepoluante, comerț cu amănuntul, servicii anexe locuirii, alimentație publică, fără program prelungit după orele 22.00, pentru parcelele cu acces direct din strada Cartierul Nou.
- (2) Se admit activitățile manufacturiere nepoluante, comerț cu amănuntul, servicii anexe locuirii, alimentație publică, fără program prelungit după orele 22.00, cu suprafața desfășurată sub 100mp.
- (3) Se admit anexe gospodărești care nu produc dezagremente : garaje, depozitare casnică, bucătării de vară, adăposturi animale de casă – maxim 200 mp/locuință; anexe de agrement/sere;

Articolul 3. UTILIZARI INTERZISE

- (1) - alte utilizări decât cele menționate la art.1 și 2;
- (2) - orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente, precum:
 - emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit
 - prezintă risc tehnologic
 - sunt incomode prin traficul generat (necesită mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme sau orice transport greu)

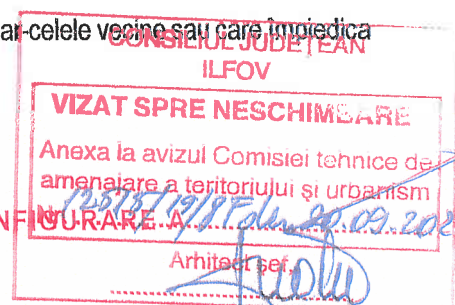


adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancuși
R.C. J40/49/05.01.2006
C.F. 18263115



- utilizează spațiul liber din incintă pentru depozitare și producție
 - produc cantități mari de deșeuri (comparativ cu vecinii)
 - sunt incomode prin programul de activități
 - presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca vol-umetrie, materiale, finisaje etc;
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (5) Stații de betoane;
- (6) Autobaze;



CAPITOLUL II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICILE ALE PARCELILOR

- (1) Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să nu depășească intervalul 75° – 105°;
- (2) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
- a. Asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - b. Asigurarea iluminatului natural;
 - c. Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
 - d. Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice sau programe de arhitectură (majoritatea construcțiilor).

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism;
- (2) Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare;
- (3) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite la capitolul Amplasarea față de aliniament, fără a depăși aliniamentul reglementat;
- (4) Execuția de lucrări în zona străzilor se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de **3,0 m**.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR PRINCIPALE FAȚĂ DE ALINIAMENT ÎN REGIM DE VOLUNTAR

- (1) Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat;
- (2) Retragera construcțiilor față de **limitele laterale** vor fi de minim ½ din înălțimea la streșină a construcției dar nu mai puțin de **3,0 m**.
- (3) Retragera construcțiilor față de **limita posterioară** va fi de minim ½ din înălțimea la streșină a construcției dar nu mai puțin de **5,0 m**.

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNELT FAȚĂ DE ALTELE DE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța între clădiri poate fi de ½ din înălțimea la cornișă/ streșină a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 metri dacă normele PSI nu impun mai mult.



adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel /fax (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancuși
R C J40/49/05 01 2006
C.F. 18263115



b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Articolul 9 ACCES LA PAROSABILITATE PIEDONALĂ

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au acces la carosabil de minim 3,5 lățime în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate;
- (2) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare în zonele în care există rețele publice decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. Puț de mică adâncime pentru apă de udat spațiile verzi, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie, panouri solare pentru încălzirea apei etc); fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție;
- (3) Apele meteorice vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului neconstruit. Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe suprafața drumurilor de acces parcare, platforme și colectarea într-un bazin după trecerea printr-un filtru separator de hidrocarburi în zona spațiului verde public

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 11 ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Regimul maxim de înălțime :S+P+2E;
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 12,00 m .

Articolul 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Garajele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (2) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- (3) Se interzice folosirea finisajelor interioare (faianță, gresie) la exterior;
- (4) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- (5) Se interzic calcane orientate spre stradă;
- (6) Se interzice utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (ex-emple: baluștri, colonițe, tumulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.

d) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 13 Parcare

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Numărul minim de locuri de parcare pentru locuințele individuale este de 2 locuri la fiecare unitate locative.

Articolul 14 SPAȚII VERZI

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc);
- (2) Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei.

Articolul 15 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente (traforate) cu soclu opac;
- (2) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 1,20 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 12575/12/PP/20.09.20

Arhitect șef



adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
tel./fax (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancuși
R.C J40/49/05.01.2006
C.F 18263115



permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii;

- (3) Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente cu condiția respectării prevederilor;
- (4) Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcel;
- (5) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- (6) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor;
- (7) Împrejmuririle spre limitele laterale/ posterioare vor fi de regulă opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

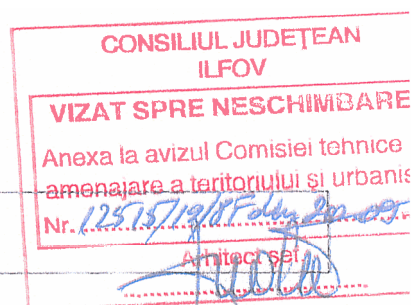
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 30%.

ARTICOLUL 17. COEFICIENTI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max. = 0,9.



UTR M: Zona mixta de comert si servicii;

CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI PERMISE

- (1) comerț alimentară și nealimentară de dimensiuni mari și rază mare de deservire de tip hipermarket
- (2) comerț alimentară și nealimentară în structuri cu suprafață mică și medie de vânzare,
- (3) magazin general sau supermarket,
- (4) servicii profesionale
- (5) alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc
- (6) spații verzi
- (7) parcaje la sol, în subsol și multietajate
- (8) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- (9) sisteme publicitare admise potrivit regulamentului local de publicitate
- (10) Spălătorie auto

ARTICOLUL 2. UTILIZARI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele menționate la art.1 și 2
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic
- (3) Orice utilizări ce produc dezagremente (produc noxe peste nivelul admis pe parcelele legal construite din vecinătate) sau sunt de natură să deprecieze zona: depozitare sau producție în aer liber, depozitări de materiale re folosibile, platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 2. INTERDICȚII PERMANENTE - SERVICIUL DE SIGURANȚĂ PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.



adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel./fax (021).310 48 50 / (021).310 48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancusi
R.C J40/49/05 01 2006
C.F 18263115



- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.Z.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente, potrivit reglementărilor prezentului PUZ, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind accese, drumurile și infrastructura edilitară de interes public și pentru parcala reglementată.

CAPITOLUL II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

e) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 3. ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTUL CARDINAL

- (1) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare
- (3) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
 - a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - b. asigurarea iluminatului natural
 - c. asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
 - d. asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

Articolul 4. AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE

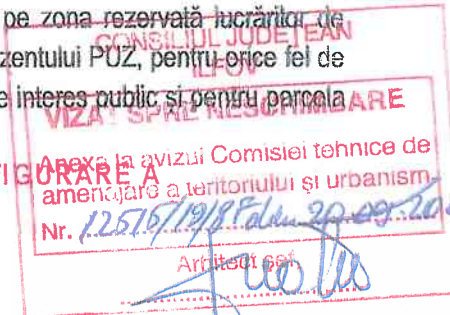
- (1) Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.
- (2) Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- (3) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite la capitolul Amplasarea față de aliniament, fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (4) Execuția de lucrări în zona străzilor se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.

Articolul 5. AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT

- (1) Retragerea minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de minim 5,00 m.
- (2) În zona de retragere față de aliniament se permit construcții pentru echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, construcțiilor și echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de bransament/conexiune, containerului imbis, echipamentelor de reciclare deseuri, padocurilor de carucioare, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor etc..

Articolul 6. AMPLASAREA ÎN ZONA DE ÎNCHISĂ FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITE POSTERIOARE

- (1) Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat.
- (2) Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară va fi de minim ¼ din înălțimea la streșină a construcției dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (3) În zona de retragere față de limitele laterale și posterioare se permit construcții pentru echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, construcțiilor și echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de bransament/conexiune, containerului imbis, echipamentelor de reciclare deseuri, padocurilor



adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel /fax (021) 310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont. RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C. J40/49/05.01.2006
C.F. 18263115



de carucioare, spațiilor verzi, împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor etc..

Articolul 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI LĂCĂȘI

- distanța între clădiri poate fi de 1/2 din înălțimea la cornișă/ streșină a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.

f) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Articolul 8. ACCESE CAROSABILE

- (1) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- (2) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a. alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b. platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
 - c. infrastructura necesară parcării bicicletelor.

Articolul 9. ACCESE PIETONALE

- (1) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

g) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.
- (2) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri sau, după caz, în construcție.
- (3) Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe suprafața drumurilor de acces parcare, platforme și colectarea într-un bazin de retenție după trecerea printr-un filtru separator de hidrocarburi.

h) EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Regimul de înălțime propus $S_{\text{parțial}} + P + 1E$
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 15,0 m
- (3) Prin excepție de la alin.(1), se admit elemente de semnal tip totem cu înălțimea maximă de 25,0 m

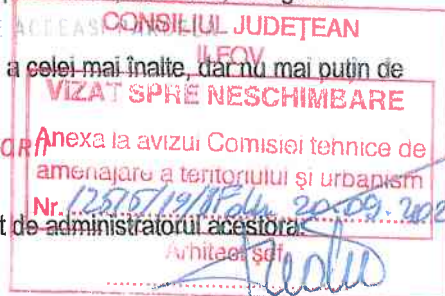
Articolul 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (3) Pentru zonele comerciale este permisă utilizarea culorilor intense (*nu stridente*) pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate și armonizării cu zona adiacentă, potrivit alin.(1).
- (4) Orice intervenții locale asupra anvelopei construcțiilor, inclusiv asupra vitrinelor, se vor face ținând cont de fațada în ansamblu.

i) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 13. PARCAJE

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Pentru numărul minim de locuri de parcare necesar a se asigura se vor aplica prevederile din anexa la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr 525/1996.



adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel./fax (021) 310.48.50 / (021) 310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancusi
R.C J40/49/05 01 2006
C.F 18263115



- (1) un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- (2) un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- (3) un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- (4) un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

ARTICOLUL 14 SPAȚII VERZI

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi vor ocupa **minim 20%** din suprafața incintei, din care:

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente (traforate) cu soclu opac.
- (2) Împrejmuirile dintre zonele de aprovizionare către locuințe vor fi dublate de pereți antifonici pentru protecția propagării zgomotului.
- (3) Înălțimea maximă a împrejmuirii spre spațiul public nu va depăși 2,0 m, din care soclul nu va depăși înălțimea de 0,6 m.
- (4) Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente cu condiția respectării prevederilor alin.(2).
- (5) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (6) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (7) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (8) Pentru servicii cu acces public se admite delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gârdulețe joase, decorative.
- (9) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare vor fi de regulă opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 40%**

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax.=1,5**



UTR M1 : ZONA MIXTA DE AGREMENT

CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- (1) bazine, piscine
- (2) terenuri de sport
- (3) săli de sport;
- (4) spații comerciale și servicii
- (5) cluburi
- (6) restaurante
- (7) spații de agrement
- (8) spații pentru birouri
- (9) spații plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului



adresa Bucuresti, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel./fax (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancusi
R.C J40/49/05.01.2006
C.F 18263115



- (10) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (11) mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;
- (12) locuri de joaca pentru copii
- (13) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- ARTICOL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII
- (1) Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosinta publica, adiacent acestuia în vecinatatea acceselor
- ARTICOL 3. UTILIZARI INTERZISE
- (11) alte utilizări decât cele menționate la art.4 și 5
- (12) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONSILIUL JUDETEAN ILOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 125.157/19/2023

Arhitect șef, [Signature]

CAPITOLUL II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ARTICOL 4. ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE
- (1) igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.
- ARTICOL 5. AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT
- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de minim 3,0 m.
- ARTICOL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PRINCIPALE FAȚA DE LATERALE POSTERIOARE
- (1) retragera construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară va fi de minim ¼ din înălțimea la streșină a construcției dar nu mai puțin de 3,0 m.
- ARTICOL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA
- (1) distanța între clădiri poate fi de ½ din înălțimea la cornișă/ streșină a celei mai înalte.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- ARTICOL 8. ACCESE CAROSABILE
- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice prin aleile ocazional carosabile pentru întreținere, care vor fi tratate ca alei principale.
- a. infrastructura necesară parcerii bicicletelor.
- ARTICOL 9. ACCESE PIETONALE
- (1) Se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”).

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ARTICOL 10. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE
- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.
- (2) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție.
- (3) Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe suprafața drumurilor de acces parcare, platforme și colectarea într-un bazin după trecerea printr-un filtru separator de hidrocarburi în zona spațiului verde public



adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel /fax (021).310.48 50 / (021).310 48 51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brancusi
R C J40/49/05.01.2006
C F 18263115



d) EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ARTICOL 11 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Regimul maxim de înălțime **S+P+2E**
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: **15,00 m** cu excepția baloanelor presostatice care pot avea înălțime de 9 m

ARTICOL 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

e) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

ARTICOL 13 PARCAJE

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia și în afara circulațiilor publice.

ARTICOL 14 SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special
- (2) Spațiile verzi vor ocupa minim **30% din suprafața parcelei.**

ARTICOL 15 ÎMPREJMUIRI

- (1) În interiorul spațiului verde pentru sport, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gardulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative și, după caz, cu împrejmuiri transparente și plase de protecție a terenurilor de sport.
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m către parcelele cu funcțiunea de locuire către terenul de sport se recomandă garduri similare împrejmuirii din interiorul spațiului verde.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 13 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (3) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 30%**

ARTICOL 14 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (4) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max.=0,90**

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 1257/19/18 Feb. 20.09.2023

Arhitect Șef,

UTR SV : SPAȚIU VERDE

CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări permise:

- (1) Spații plantate;
- (2) Plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului
- (3) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise în suprafață maximă de 10 %;
- (4) Puncte de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu $SC_{max}=6,00mp$ specifice programului de parc;
- (5) Mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;
- (6) Locuri de joacă pentru copii;
- (7) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;





Articoul 2. Utilizări interzise

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.2
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic
- (3) Orice utilizări ce produc dezagremente (*produc noxe peste nivelul admis pentru parcelele de locuințe din vecinătate*) sau sunt de natură să deprecieze zona (*depozitare sau producție în aer liber, depozitări de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice*);
- (4) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (5) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

CAPITOLUL II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

A. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articoul 3. Amplasarea față de aliniament

- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de minim 3,0 m.

Articoul 4. Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară va fi de minim 3,0 m.

Articoul 5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța între clădiri poate fi de 1/2 din înălțimea la cornișă/ streșină a celei mai înalte.

B. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articoul 6. Accese carosabile și pietonale

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice prin alei ocazional carosabile pentru întreținere, care vor fi tratate ca alei principale;
- (2) Se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”)
- (3) Infrastructura necesară parcării bicicletelor.

C. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articoul 7. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate;
- (2) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare doar ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat spațiile verzi, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie, panouri solare pentru încălzirea apei etc);
- (3) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție.
- (4) Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe suprafața drumurilor de acces parcare, platforme și colectarea într-un bazin după trecerea printr-un filtru separator de hidrocarburi în zona spațiului verde public

D. REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articoul 8. Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime P;
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 5,0 m;

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
CONSTRUCȚIILOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 12575/19/19.08.2009.2

Arhitect șef



adresa București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr 7, parter, cod postal 030016
Tel./fax (021) 310.48.50 / (021) 310.48.51
e-mail office@arhitecturaurbanism.ro
website http://arhitecturaurbanism.ro

Cont RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C J40/49/05.01.2006
C.F 18263115



Articolul 9. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale: lemn, piatră (calcar).

D. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 10. Parcaje

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia și în afara circulațiilor publice.

Articolul 11. Spații plantate

- (1) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.
- (2) Spațiile verzi vor ocupa minim 95% din suprafața parcelei.

Articolul 12. Împrejmuiri

- (1) Delimitarea exterioară a spațiului verde către spațiul public și delimitarea în interiorul spațiului verde se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max.} = 0,90$ m), decorative.

CAPITOLUL III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI JUDEȚEAN ILFOV

Articolul 13. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max.} = 5\%$;

Articolul 14. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max.} = 0,05$;

VIZA SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 12575/19/18 din 20.09.2023

Arhitect Valer Crisan

SINTEZA INDICATORILOR

ZONA FUNCTIONALA	RH	H max.	POT	CUT
Li	S+P+2E	12 m	30 %	0,9
M	Spartial+P+1E	15 m	40 %	1,5
M1	S+P+2	15 m	30 %	0,9
SV	P	5 m	5 %	0,05

Întocmit

Arh. Valer Crisan

