

PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAȘ CHITILA
JUDEȚ ILFOV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PROIECTANT:
URBE 2000 SRL
BUCUREȘTI

DIRECTOR
Prof. Dr. Arh. Constantin Enache

ȘEF PROIECT:
Lector Dr. Arh. Simona Butnariu

BENEFICIAR:
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CHITILA

DATA:
2018



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL**

ORAȘ CHITILA, JUDEȚ ILFOV



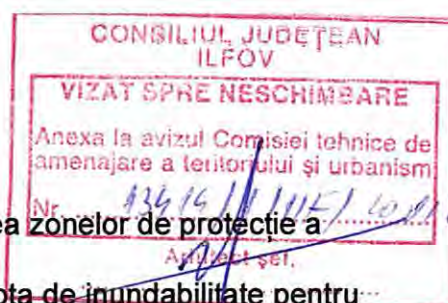
CONȚINUT:

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

**TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE
ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

TITLUL III – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ





asigurarea funcționalității, precum și pentru stabilirea zonelor de protecție a lucrărilor de îmbunătățiri funciare.

- 3.5.4.** În conformitate cu avizul Agenției Apele Române, cota de inundabilitate pentru Lacul Chitila (Regulamentul de exploatare) este 90,45 – măsurată în sistem Stereo '70. Este interzisă autorizarea construcțiilor, altele decât cele aprobate de Agenția Apele Române pe terenuri aflate sub această cotă.
- 3.5.5.** Zona de protecție a Văii Mangului în care este interzisă autorizarea construcțiilor, altele decât cele de infrastructuri publice este de 15,00 m de la malul acesteia. Excepție fac dotările publice care se pot amplasa până la o distanță de minimum 7,50 m de malul Văii Mangului.
- 3.5.6.** În conformitate cu Adresa Apa Nova nr. 91807745 din 08.06.2018 și scrisoarea Apele Române nr. 6686 din 18.07.2016, zona de protecție cu regim sever aferentă apeductelor este de min. 10,0 m, măsurată față de generatoarele laterale ale apeductelor. În zona de protecție severă a apeductelor este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea apei și fără avizul Apa Nova.
- Pentru Canalul de derivație Dragomirești–Chitila, administrat de Consiliul General al municipiului București, lățimea zonei de protecție este de 3,0 m de-a lungul canalului. Extinderea zonelor de locuire se va face maximum până la limita zonelor de protecție sanitară aferentă obiectivelor de alimentare cu apă ale municipiului București și ale orașului Chitila și satului Rudeni existente în intravilanul propus.
- Circulația vehiculelor grele și agabaritice peste apeducte este restricționată, iar posibilitățile de trecere cu vehicule grele peste apeducte se vor analiza separat, prevăzându-se lucrări speciale de protecție, cu avizul Apa Nova.
- Conform HG 930/2005, pe terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever aferente obiectivelor de alimentare cu apă ale municipiului București, existente pe teritoriul administrativ Chitila, dar și a celor propuse pentru alimentarea cu apă a locuitorilor orașului Chitila și a satului Rudeni sunt admise: exploatarea numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții în care să nu provoace degradarea lucrărilor respective.
- 3.5.7.** În conformitate cu avizul TRANS GAZ NR. 8760/266/10.03.2017, vor fi respectate următoarele distanțe minime pe orizontală între axa conductelor de transport gaze naturale DN700; DN500; DN100; DN80 precizate în aviz:
- 20,0 m – locuințele individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv;
 - 20,0 m – clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni;
 - 200,0 m – clădiri cu patru sau mai multe etaje;
 - 6,0 m – construcții ușoare fără fundații, altele decât cele destinate a fi ocupate de oameni;
 - 6,0 m – zone împădurite;
 - 20,0 m – stații electrice și posturi de transformare energie electrică;
 - 50,0 m – depozite de gunoarie;
 - 30,0 m – depozite de GPL, carburanți, benzinării;
 - 20,0 m – stații de epurare, gospodărie de apă;
 - 5,0 m – parări auto;





- 250,0 m – poligoane de tragere, depozite de material explozibil;
 - paralelism cu drumuri:
 - expres, autostrăzi – 50,0 m
 - naționale – 22,0 m
 - județene – 20,0 m
 - de interes local – 18,0 m
 - de utilitate privată – 6,0 m
 - 50,0 m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau telecomunicații etc.);
 - 6,0 m – cămine vizitare.
- Distanța minimă dintre împrejurirea SRM Rudeni–Chitila, SRM Speed (Direct) Chitila, SRM Oprea Edil Chitila și construcții este următoarea:
- 20,0 m – pentru clădiri cu până la 3 etaje inclusiv;
 - 200,0 m – pentru clădiri cu 4 sau mai multe etaje, fără posibilitatea de reducere a acestei distanțe.

Pentru alte obiective cum ar fi drumuri de acces, rețele de utilități, conducte de distribuție, cabluri electrice și de telecomunicații etc. care afectează conductele de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora se va obține Aviz de amplasament din partea Transgaz.

La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze se vor lua măsuri de protejare și/sau deviere a conductelor cu Aviz Transgaz.

În conformitate cu art. 109–113 din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012, SNTGN Transgaz S.A. Mediaș beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și instalațiile aferente în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

3.5.8. SERVITUȚI AERONAUTICE ÎN CONFORMITATE CU REGLEMENTAREA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015:

2. Servituți aeronautice civile

2.1. Generalități

2.1.1. Pentru siguranța zborului și a activităților aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora trebuie să se instituie și să se respecte cerințele, condițiile și restricțiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale aplicabile.

2.1.2. Condițiile, restricțiile și obligațiile impuse sau recomandate de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale pentru realizarea și menținerea siguranței zborului și manevrelor aeronavelor în spațiul aerian și la sol, constituie servituți aeronautice civile, care definesc un regim de protecție adecvat, în interes aeronautic civil.

2.1.3. Servituțile aeronautice civile se stabilesc și se instituie în corelație directă cu specificul terenurilor de aeronautică civilă (categorie, caracteristici fizice, infrastructură și echipamente, condiții de exploatare/operare), cu procedurile de zbor instrumental publicate și cu particularitățile mijloacelor CNS și meteorologice implicate (tip, caracteristici tehnice, performanțe operaționale).

2.1.4. În funcție de natura lor, servituțile aeronautice civile pot fi clasificate în:

- a) servituți de degajare;
- b) servituți de balizare;
- c) servituți radioelectrice (electromagnetice);





d) alte servituți (diverse).

2.2. Servituți aeronautice de degajare

2.2.1. Servituțile aeronautice de degajare se referă la obiectele/obstacolele care pot să constituie un pericol pentru navigația aeriană sau să influențeze funcționarea echipamentelor destinate navigației aeriene, astfel:

1. pe aerodromuri sau în vecinătatea acestora - pentru asigurarea zonelor libere ori eliberate de obstacole necesare evoluției în siguranță a aeronavelor către și dinspre aeroport;
2. în vecinătatea mijloacelor vizuale pentru navigația aeriană (lămpile dispozitivului luminos de apropiere, indicatorul vizual al traiectoriei de apropiere PAPI/HAPI) - pentru asigurarea spațiului liber/eliberat de obstacole necesar vizibilității continue și nestânjenite a mijloacelor respective de către piloți.
3. în vecinătatea mijloacelor CNS și meteorologice pentru asigurarea spațiului liber ori eliberat de obstacole necesar propagării, fără perturbații, a undelor electromagnetice emise/ recepționate, respectiv, pentru asigurarea vizibilității necesare efectuării observărilor și determinărilor meteorologice.

2.2.2. Menținerea sau îmbunătățirea degajărilor existente se asigură, după caz, prin schimbarea amplasamentului, limitarea, desființarea ori interzicerea realizării atât a obstacolelor pasive (obiecte, vegetație), cât și a obstacolelor active (activități/acțiuni, emisii perturbatoare de unde electromagnetice).

2.2.3. Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului se realizează prin:

1. stabilirea unor suprafețe de limitare a înălțimii obstacolelor, în conformitate cu prevederile prezentei reglementări, ca modalitate de identificare și control asupra obstacolelor (clădiri, coșuri de fum, stâlpi/piloni, arbori, pasaje rutiere supraterane) - pentru crearea unui volum de spațiu aerian liber de obstacole, care să permită zborul aeronavelor în deplină siguranță;
2. limitarea densității obstacolelor aflate sub suprafețele mai sus menționate - pentru menținerea riscului de coliziune sub nivelul impus de siguranța zborului;
3. identificarea și semnalarea, prin marcarea pentru zi (balize, vopsire) și balizare pentru noapte (lumini), a obstacolelor care depășesc suprafețele de limitare stabilite, inclusiv a clădirilor și instalațiilor aeroportuare - pentru reducerea riscului de coliziune;
4. aplicarea de soluții constructive și de montaj care să asigure frangibilitatea mijloacelor vizuale și/sau de radionavigație de aerodrom, precum și altor mijloace/structuri care constituie obstacole și nu pot fi înlăturate din motive operaționale - pentru reducerea riscului potențial pe care îl prezintă pentru aeronave (în caz de impact). Unde este necesar, aceste obiecte trebuie să fie marcate pentru zi (prin vopsire) și balizate pentru noapte (cu lămpi);
5. interzicerea/eliminarea surselor de fum (arderea cărbunilor în centrale termice, arderea deșeurilor etc.) - pentru asigurarea vizibilității;
6. interzicerea/eliminarea surselor de ceață artificială (instalații/procese tehnologice producătoare de noxe de orice tip - gaze, lichide, solide - care au caracter de concentratori de vapori) - pentru asigurarea vizibilității;
7. interzicerea/eliminarea oricăror amenajări care pot crea turbulențe induse de obstacole - pentru prevenirea pericolelor asupra operațiunilor cu aeronave;
8. controlul asupra structurii culturilor agricole și asupra modalităților de exploatare a acestora - pentru reducerea/eliminarea surselor de atragere a păsărilor și animalelor sălbatice, respectiv a riscului de coliziune;
9. interzicerea/eliminarea surselor de atragere/concentrare a păsărilor (terenuri arate, resturi vegetale, gropi de gunoi, silozuri, activități de morărit) - pentru reducerea pericolului prezentat de păsări, respectiv a riscului de coliziune;
10. interzicerea/eliminarea dispozitivelor cu fascicul laser, cu excepția celor utilizate în domeniul aeronautic; interzicerea/eliminarea luminilor periculoase, derutante,



înșelătoare (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase) - pentru prevenirea riscului de confuzie și/sau de orbire;

11. interzicerea/eliminarea suprafețelor foarte reflectorizante - pentru prevenirea riscului de orbire;

12. interzicerea lansării de focuri de artificii, lămpioane și înălțării de baloane sau aeromodele - pentru prevenirea riscurilor de incendiu și de coliziune;

13. interzicerea/eliminarea surselor potențiale de incendiu, explozie (stații și/sau depozite de combustibili ori de materiale explozibile, aplicații pirotehnice) - pentru reducerea pericolelor pe care le prezintă;

14. semnalarea liniilor electrice aeriene, prin marcare pentru zi (vopsire, balize) și balizare pentru noapte (lumini), a firelor, respectiv a stâlpilor de traversare a drumurilor naționale, autostrăzilor și cursurilor principale de apă - pentru reducerea riscului de coliziune;

15. identificarea și interzicerea/eliminarea obstacolelor care obturează mijloacele vizuale pentru navigația aeriană (inclusiv lămpile dispozitivelor luminoase de apropiere) - pentru asigurarea vizibilității corespunzătoare a mijloacelor respective;

16. respectarea prevederilor legislației naționale și ale reglementărilor aeronautice aplicabile referitoare la activitatea și mijloacele meteorologice (cerințe tehnice de amplasare, instalare, protecție) - pentru determinarea și evaluarea corectă a condițiilor meteorologice;

17. identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective care, prin prezență sau funcționare, afectează ori pot afecta siguranța zborului.

2.2.4. În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile se consideră obstacole cel puțin acele obiecte care au o înălțime egală sau mai mare de 100,0 m față de cota terenului.

2.3. Servituți aeronautice de balizare

2.3.1. Servituțile aeronautice de balizare se referă la semnalarea prezenței obstacolelor care constituie un risc potențial de coliziune pentru aeronave și a zonelor de aerodrom cu restricții de utilizare.

2.3.2. Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

a) marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;

b) lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

2.3.3. În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

a) depășesc/penetreză suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;

b) prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice).

2.3.4. În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

a) au înălțimi de 45,0 m și mai mari;

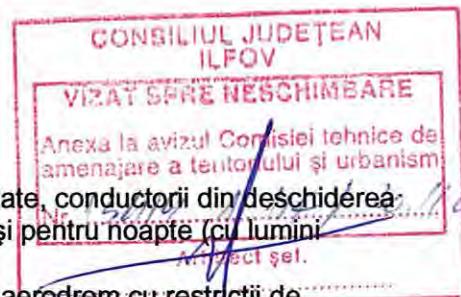
b) au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

2.3.5. - (1) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25,0 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

a) conductorii din deschiderea de traversare, prin marcare pentru zi (cu balize);

b) stâlpii de traversare, prin marcare pentru zi (vopsire).

(2) Stâlpii de traversare cu înălțimi de 45,0 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini).



(3) În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi(cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).

2.3.6. Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc., trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.

2.3.7. Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.

2.4. Servituți aeronautice radioelectrice

2.4.1. Servituțile aeronautice radioelectrice se referă la necesitatea realizării sau menținerii degajării de orice obiective care, prin forme, dimensiuni, orientare, suprafețe și/sau materiale folosite, pot perturba propagarea nedistorsionată în spațiu a radiației electromagnetice emise sau recepționate de mijloacele CNS și meteorologice, precum și la prevenirea ori asigurarea protecției acestor mijloace contra diferitelor radiații electromagnetice parazite emise sau generate de obiectivele respective.

2.4.2. Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului impune:

1. stabilirea unor suprafețe în jurul mijloacelor CNS și meteorologice, în care sunt interzise amplasarea și utilizarea echipamentelor electrice, electrotehnice sau electronice generatoare de perturbații electromagnetice, precum și existența/amplasarea obiectelor de orice natură (construcții, autovehicule, denivelări de teren) - pentru prevenirea modificării parametrilor operaționali ai mijloacelor respective;
2. stabilirea pozițiilor de așteptare pe căile de rulare spre pistă în corelație directă cu forma și dimensiunile zonelor sensibile ILS și consecutiv, amplasarea mijloacelor vizuale aferente (marcaje, barete-stop) în afara acestor zone - pentru prevenirea accesului vehiculelor și/sau aeronavelor în zonele respective și implicit, evitarea modificării inacceptabile a semnalului ILS;
3. instituirea unui regim de control și limitare asupra dimensiunilor, formelor și poziției/orientării diferitelor obiecte (clădiri, panouri) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;
4. înlocuirea/eliminarea materialelor metalice utilizate la realizarea componentelor diferitelor obiecte (fațade, învelitori, împrejurimi) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;
5. considerarea frecvenței, directivității și puterii de emisie a stațiilor de emisie (radio, TV) - pentru prevenirea interferențelor cu frecvențele aeronautice;
6. interzicerea/eliminarea surselor de perturbații electromagnetice (acționări electrice de forță, sudură electrică, rețele TV prin cablu) - pentru asigurarea compatibilității radioelectrice, respectiv a funcționării la parametri nominali a mijloacelor CNS și meteorologice;
7. identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective (surse de radiație invizibilă, obiecte mobile sau fixe) care, prin prezență sau funcționare, pot perturba sau afecta buna funcționare radioelectrică și performanța mijloacelor CNS și meteorologice.

2.5. Alte servituți aeronautice

2.5.1. Terenurile de aeronautică civilă și vecinătățile lor, în special perimetrele infrastructurilor aeroportuare și împrejurimile acestora, se află sub incidența unor servituți aeronautice civile referitoare la:

1. identificarea tuturor obstacolelor semnificative și includerea acestora într-o bază de date specifică - pentru stabilirea densității obstacolelor și evaluarea riscului de coliziune;





2. verificarea din zbor, când este cazul, a parametrilor operaționali ai mijloacelor CNS.....
- pentru menținerea condițiilor de siguranță a zborului;
3. evaluarea, unde este cazul, a implicațiilor prezentei în apropiere a unor rețele rutiere și/sau feroviare cu trafic greu, intens, atât sub aspectul obstacolării (gabaritul autovehiculelor și al garniturilor de tren), cât și sub aspectul influenței radioelectrice asupra bunei funcționări a mijloacelor CNS și meteorologice (mase metalice considerabile, aflate în mișcare sau staționare) - pentru stabilirea și aplicarea măsurilor operaționale care se impun;
4. identificarea amplasării și utilizării dispozitivelor pirotehnice/explozive cu detonare prin telecomandă radio - pentru adoptarea măsurilor de coordonare a activităților cu deținătorii/utilizatorii dispozitivelor respective și prevenirea detonării accidentale produse de radiațiile radioelectrice emise de echipamente aeronautice de la sol sau de la bordul aeronavelor care operează în zonă;
5. posibilitatea ca unele terenuri aflate în vecinătatea aeroporturilor să facă, în condițiile legii, subiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, în legătură cu dezvoltarea aeroporturilor respective;
6. identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective care, prin prezență sau funcționare, afectează sau pot afecta siguranța zborului și activităților aeronautice;
7. impunerea de către AACR a unor restricții locale suplimentare, determinate de condiții specifice, particulare.

3. Zone cu servituți aeronautice civile

3.1. Generalități

3.1.1. În funcție de particularitățile fiecărui teren de aeronautică civilă, proiecțiile orizontale ale suprafețelor de limitare a obstacolelor, ale suprafețelor de protecție a procedurilor de zbor instrumental, ale suprafețelor și zonelor de protecție a mijloacelor CNS și meteorologice, ale altor categorii de suprafețe sau cerințe aeronautice (după caz) definesc la sol (formă, dimensiuni, orientare) zona corespunzătoare aflată sub incidența servituților de aeronautică civilă.

3.1.2. - (1) Definirea zonelor cu servituți aeronautice civile implică precizarea următoarelor elemente: amplasare, formă, orientare, dimensiuni/limite, caracteristici/condiții, restricții, obligații.

(2) Elementele/caracteristicile zonelor cu servituți aeronautice civile pot suferi modificări în timp, ca urmare a modificării prevederilor reglementărilor aeronautice naționale și internaționale aplicabile, dezvoltării terenurilor de aeronautică civilă, modernizării mijloacelor CNS și meteorologice.

3.2. Zone cu servituți aeronautice civile

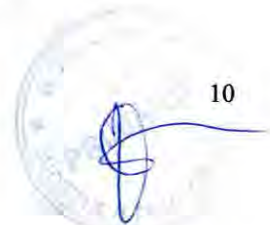
3.2.1. Zone de siguranță asociate unui aerodrom, definite în funcție de:

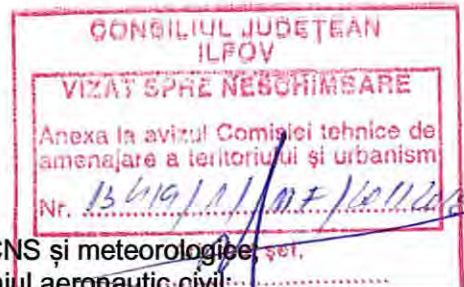
- a) caracteristicile fizice și de operare ale aerodromului;
- b) caracteristicile suprafețelor de limitare a obstacolelor;
- c) caracteristicile suprafețelor de protecție a procedurilor de zbor instrumental;
- d) amenajarea și dotarea tehnică de referință ale aerodromului;
- e) tipul și caracteristicile tehnice ale mijloacelor CNS și meteorologice din zona de aerodrom;
- f) programul de dezvoltare și/sau modernizare a aerodromului și a mijloacelor de navigație aeriană aferente;
- g) cerințele reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile;

3.2.2. Suprafețe și zone de protecție asociate mijloacelor CNS și meteorologice, definite în funcție de:

- a) tipul și caracteristicile tehnice ale mijloacelor în cauză;
- b) caracteristicile suprafețelor și zonelor de protecție ale mijloacelor respective;
- c) programul de dezvoltare și/sau modernizare a mijloacelor CNS și meteorologice;
- d) cerințele reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile.

3.2.3. Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor, definit în funcție de:





- a) criteriile operaționale specifice;
- b) rețeaua căilor aeriene;
- c) caracteristicile volumelor de acoperire ale mijloacelor CNS și meteorologice;
- d) programul de dezvoltare și/sau modernizare din domeniul aeronautic civil;
- e) cerințele reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile.

3.2.4. Zone de protecție asociate amplasamentelor unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor, definite de tipul și caracteristicile tehnice ale mijloacelor CNS și meteorologice și de programele de dezvoltare specifice.

3.2.5. Suprafețe și zone de protecție radioaltimetru stabilite înaintea pragului unei piste cu apropiere de precizie.

3.2.6. Suprafețe și zone de protecție a dispozitivului luminos de apropiere stabilite înaintea pragului unei piste cu apropiere de precizie.

3.3. Zone de siguranță

3.3.1. - (1) Cu scopul limitării înălțimii obstacolelor, se stabilesc următoarele suprafețe de siguranță, în condițiile paragraf. 3.2.1:

1.1. în perimetrul aerodromurilor pentru avioane:

- a) banda pistei de decolare-aterizare;
- b) prelungiri de oprire;
- c) prelungiri degajate;
- d) suprafața de siguranță la capătul pistei;
- e) banda căilor de rulare;

1.2. în perimetrul aerodromurilor pentru elicoptere (heliporturi) - suprafața de siguranță care încadrează suprafața de apropiere finală și decolare (FATO).

(2) Zonele corespunzătoare suprafețelor de siguranță menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind controlul obstacolelor, certificarea și exploatarea tehnică a aerodromurilor/heliporturilor și condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zonele cu servituți aeronautice civile.

3.3.2. În interesul siguranței zborului, în cuprinsul zonelor precizate la paragraf. 3.3.1, alin. (2), sunt interzise:

- a) amplasarea, construirea și/sau instalarea de obiective noi fără avizul AACR (inclusiv împrejurimi, căi de rulare, platforme, mijloace CNS și meteorologice);
- b) denivelarea terenului peste limitele specifice admise de reglementările aeronautice de profil;
- c) prezența obstacolelor fixe sau mobile, cu excepția mijloacelor CNS și meteorologice care nu pot fi înlăturate din motive operaționale și care trebuie să aibă structuri constructive și/sau de montaj frangibile;
- d) vegetația și/sau culturile agricole neadecvate, care atrag ori favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice;
- e) trecerea de fire electrice sau cabluri, altele decât cele instalate pentru buna desfășurare a activităților aeronautice;
- f) prezența surselor de radiofrecvență care pot interfera cu mijloacele CNS și meteorologice;
- g) accesul neautorizat al persoanelor, vehiculelor sau animalelor;
- h) sursele potențiale de incendiu, de explozie;
- i) orice alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța operațiunilor de aerodrom.

3.3.3. - (1) Cu scopul limitării înălțimii obstacolelor, se stabilesc următoarele suprafețe de siguranță, în condițiile paragraf. 3.2.1.:

1.1. în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane:

- a) suprafața orizontală exterioară;
- b) suprafața conică;
- c) suprafața orizontală interioară;
- d) suprafața de apropiere;
- e) suprafața interioară de apropiere;
- f) suprafața de tranziție;

- g) suprafața interioară de tranziție;
 - h) suprafața de aterizare întreruptă;
 - i) suprafața de urcare la decolare;
- 1.2. în vecinătatea aerodromurilor pentru elicoptere (heliporturi):

- a) aria de siguranță;
- b) suprafața de apropiere;
- c) suprafața de tranziție;
- d) suprafața de urcare la decolare;
- e) prelungire degajată.



(2) Zonele corespunzătoare suprafețelor de siguranță menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind controlul obstacolelor, certificarea și exploatarea tehnică a aerodromurilor/heliporturilor și condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zonele cu servituți aeronautice civile.

3.3.4. – (1) Caracteristicile tipice ale suprafețelor de limitare a înălțimii obstacolelor la aerodromurile terestre pentru avioane sunt evidențiate în Anexa 1 (Fig. 1.1 și Tabelele nr. 1.1 și 1.2).

(2) Caracteristicile tipice ale suprafețelor de limitare a înălțimii obstacolelor la:

- a) heliporturile de suprafață instrumentale sunt evidențiate în Anexa 1 (Tabelele nr. 1.4, 1.5 și 1.6 și Fig. 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 și 1.7);
- b) heliporturile de suprafață cu operare la vedere și similar, heliporturile în terasă cu operare la vedere, sunt evidențiate în Anexa 1 (Tabelul nr. 1.7 și Fig. 1.8, 1.9, 1.10 și 1.11).

(3) În funcție de particularitățile infrastructurii și instalațiilor/sistemelor de aerodrom existente sau preconizate, ale aeronavelor și operațiunilor specifice derulate sau preconizate, pot exista diferențe față de datele referite la alin. (1) și alin. (2).

(4) În condițiile alin. (3), administratorii aerodromurilor vor stabili zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

3.3.5. În interesul siguranței zborului, în cuprinsul zonelor precizate la para. 3.3.3, alin. (1), sunt interzise fără avizul AACR:

- a) amplasarea, construirea și/sau instalarea de obiective noi (inclusiv construcții și echipamente/instalații destinate activităților aeronautice);
- b) realizarea de construcții sau instalații, precum și desfășurarea de activități care, prin natura lor ori prin procesul de funcționare, afectează sau pot afecta siguranța zborului (obiective care produc fum ori ceață artificială, obiective care generează turbulențe/curenți de aer, sisteme de iluminat care pot determina confuzii în identificarea dispozitivului luminos de apropiere și/sau a sistemului de balizare luminoasă a elementelor de infrastructură amenajate pentru decolarea-aterizarea aeronavelor (avioane, elicoptere);
- c) amplasarea și funcționarea surselor de emisie care pot produce interferențe sau perturbații în funcționarea mijloacelor CNS;
- d) amplasarea și exploatarea obiectivelor care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, culturi agricole neadecvate, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- e) orice alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

3.3.6. Cerințele de limitare a obstacolelor aplicabile unui aerodrom pentru avioane se diferențiază în funcție de caracteristicile fizice ale pistei (pistelor) aerodromului și de tipul operațiunilor aeriene executate sau avute în vedere să se execute, pe baza unui cod de referință al aerodromului, care asociază date privind facilitățile de infrastructură și tipurile de aeronave care ar putea opera pe aerodromul respectiv.

3.3.7. - (1) Codul de referință al aerodromului se compune din două elemente:

- a) o cifră de cod, reflectând distanța de referință a aeronavei; și
- b) o literă de cod, reflectând anvergura aripilor și ecartamentul (distanța dintre flancurile exterioare ale anvelopelor) trenului principal de aterizare.

(2) Codul de referință al aerodromului este prezentat în Tabelul nr. 1:





Tabelul nr. 1 - Criterii de stabilire a codului de referință al aerodromului

ELEMENTUL 1 DE COD		ELEMENTUL 2 DE COD		
Cifra de cod	Distanța de referință a aeronavei	Litera de cod	Anvergura	Ecartamentul (distanța dintre flancurile exterioare ale anvelopelor trenului principal de aterizare)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	sub 800 m	A	până la 15 m exclusiv	până la 4,5 m
2	între 800-1 200 m exclusiv	B	între 15 - 24 m exclusiv	între 4,5 - 6 m exclusiv
3	Între 1 200-1 800 m exclusiv	C	între 24 - 36 m exclusiv	între 6 - 9 m exclusiv
4	1 800 m și mai mult	D	între 36 - 52 m exclusiv	între 9 - 14 m exclusiv
		E	între 52 - 65 m exclusiv	între 9 - 14 m exclusiv
		F	între 65 - 80 m exclusiv	între 14 - 16 m exclusiv

3.3.8. În funcție de tipul procedurilor de apropiere la aterizare pentru care sunt amenajate și echipate cu mijloace destinate navigației aeriene, pistele de aerodrom se clasifică astfel (vezi Tabelul nr. 2):

Tabelul nr. 2 - Clasificarea pistelor de aerodrom după categoria operațiunilor de apropiere la aterizare

ABREVIERE	TIPUL PISTEI	DESTINATIE ȘI CARACTERISTICI
NINST	Pistă neinstrumentală	Pistă destinată aeronavelor care execută zbor la vedere.
NONP	Pistă instrumentală neprecizie	Pistă destinată operațiilor aeronavelor cu folosirea procedurilor de apropiere instrumentală de neprecizie, deservită atât de mijloace vizuale cât și de mijloace instrumentale, care asigură ghidarea aeronavei numai în direcție.
CAT I	Pista instrumentală de precizie, categoria I	Pista instrumentală deservită de un ILS sau PAR și de mijloace vizuale, destinată operațiilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie nu mai mică de 60 m (200 ft) și cu o vizibilitate nu mai mică de 800 m sau cu o distanță vizuală în lungul pistei nu mai mică de 550 m.
CAT II	Pista instrumentală de precizie, categoria II	Pista instrumentală deservită de un ILS și de mijloace vizuale, destinată operațiilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie mai mică de 60 m (200 ft), dar nu mai mică de 30 m (100 ft) sau cu o distanță vizuală în lungul pistei nu mai mică de 300 m.
CAT III A	Pista instrumentală de precizie, categoria III A	Pista instrumentală deservită de un ILS către și în lungul suprafeței pistei, destinată operațiilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie mai mică de 30 m (100 ft) sau fără înălțime de decizie sau cu o distanță vizuală în lungul pistei nu mai mică de 200 m.
CAT III B	Pista instrumentală de precizie, categoria III B	Pista instrumentală deservită de un ILS către și în lungul suprafeței pistei, destinată operațiilor de apropiere urmată de aterizare cu o înălțime de decizie mai mică de 15 m (50 ft) sau fără înălțime de decizie sau cu o distanță vizuală în lungul pistei sub 200 m, dar nu mai mică de 75 m.
CAT III C	Pista instrumentală de precizie, categoria III C	Pista instrumentală deservită de un ILS către și în lungul suprafeței pistei, destinată operațiilor de apropiere urmată de aterizare fără limitări ale înălțimii de decizie sau ale distanței vizuale în lungul pistei.

3.3.9. Caracteristicile suprafețelor de limitare a obstacolelor aferente pistelor utilizate pentru aterizare sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Tabelul nr. 1.1).

3.3.10. Caracteristicile suprafețelor de limitare a obstacolelor aferente pistelor utilizate pentru decolare sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Tabelul nr. 1.2) la prezenta reglementare.

3.3.11. - (1) În zonele de siguranță nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate obiecte care penetrează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor.



(2) Pot constitui excepții de la prevederile alin. (1) cazurile în care AACR stabilește, pe baza unui studiu aeronautic asumat de un agent aeronautic autorizat AACR, că obiectul în cauză nu reprezintă un obstacol pentru navigația aeriană și/sau nu afectează siguranța zborului.

3.4. Suprafețe și zone de protecție ale mijloacelor CNS și meteorologice

3.4.1 - (1) Cu scopul prevenirii influențelor negative asupra performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în condițiile para. 3.2.2., următoarele suprafețe și zone de protecție:

- a) suprafețe de protecție ILS constituite din suprafețele critice ILS Loc (LLZ) și ILS GP și suprafețele sensibile ILS Loc (LLZ) și ILS GP, zone de protecție ILS;
- b) suprafețe și zone de protecție aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR și WAM);
- c) suprafețe și zone de protecție VOR (mijloace CNS DVOR și CVOR);
- d) suprafețe și zone de protecție DME/N;
- e) suprafețe și zone de protecție NDB;
- f) suprafețe și zone de protecție Marker;
- g) suprafețe și zone de protecție a mijloacelor de comunicații;
- h) suprafețe de protecție a mijloacelor meteorologice.

(2) Zonele corespunzătoare suprafețelor și zonelor de protecție menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecția, omologarea și autorizarea mijloacelor CNS și meteorologice.

(3) Adicional, față de suprafețele și zonele de protecție specificate la para. 3.4.1 - (1), se definesc ca zone de protecție:

- a) volumele aeriene necesare comunicațiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radiolink-urilor/radiomodem-urilor, între mijloacele CNS și/sau meteorologice și concentratoare de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimesiunile geometrice ale acestor zone de protecție - volume aeriene de formă elipsoidală - sunt definite în funcție de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepție punct la punct și de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;
- b) traseele cablurilor supraterane și/sau subterane aferente mijloacelor CNS și meteorologice.

3.4.2. - (1) Caracteristicile tipice ale suprafețelor și zonelor de protecție a mijloacelor CNS specificate la para. 3.4.1, sunt evidențiate în Anexa nr. 2 a prezentei reglementări.

(2) Corespunzător particularităților funcționale și operaționale ale fiecărui echipament utilizat pot exista diferențe față de datele referite la alin. (1).

(3) În cazul în care furnizorul echipamentului comunică forma și/sau dimensiunile suprafețelor și zonelor de protecție aferente, aceste date sunt prioritare.

(4) Pe baza datelor menționate la alin. (3), administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor stabili zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/ modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

3.4.3. În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

3.5. Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor

3.5.1. - (1) Cu scopul asigurării controlului traficului aerian din vecinătatea aerodromurilor, în spațiul aerian aferent se stabilesc, în condițiile para. 3.2.3. și 3.2.4., următoarele structuri de spațiu aerian controlat:

- a) zona de control de aerodrom/CTR (conf. AIP Romania, secțiunea AD 2);
- b) regiune terminală de control/TMA (conf. AIP România ENR 2.1-3).

(2) Structurile de spațiu aerian controlat, inclusiv cele menționate la alin. (1), fac obiectul reglementărilor aeronautice privind procedurile de navigație aeriană.

3.5.2. În interesul siguranței traficului aerian, al protejării rutelor de plecare/sosire instrumentală standard (și D/STAR), al procedurilor de apropiere instrumentală și de

14

decolare, al altitudinilor minime de vectorizare radar(MRVA), al altitudinilor minime de sector(MSA), al altitudinilor minime de zonă (AMA) în structurile de spațiu aerian controlat precizate la para. 3.5.1. - (1) sunt interzise fără avizul AACR:

a) amplasarea de obstacole/obiective de orice fel care, prin prezență sau funcționare, implică risc de coliziune și/sau pot afecta regularitatea traficului aerian;

b) concentrarea de obstacole peste limita/densitatea maximă reglementată.

3.5.3. Criteriile de proiectare/protecție a procedurilor de zbor instrumental și altitudinilor minime MRVA, MSA, AMA sunt cele descrise în ICAO Doc 8168 – PANS-OPS.

3.5.4. Propunerile privind modificarea sau anularea procedurilor de zbor instrumentale sau a altitudinilor minime menționate la para. 3.5.2 pot avea la bază studii aeronautice întocmite doar de către furnizori de servicii de proiectare proceduri de zbor instrumental recunoscuți de către AACR, care îndeplinesc cerințele reglementării RACR-CPPZI și ale reglementărilor ICAO specifice.

3.6. Suprafețe și zone de protecție a radioaltimetrului

3.6.1. În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție a radioaltimetrului nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

3.6.2. Caracteristicile zonelor de protecție a radioaltimetrului sunt prezentate în Anexa nr.1 (Tabelul nr. 1.3).

3.7. Suprafețe și zone de protecție a dispozitivului luminos de apropiere

3.7.1. În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție a dispozitivului luminos de apropiere, inclusiv traseele cablurilor supratereane și/sau subterane aferente, nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

3.7.2. Caracteristicile zonelor de protecție a dispozitivului luminos de apropiere sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Tabelul nr. 1.3).

4. Condiții de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului

4.1. - (1) Obiectivele de orice fel din zonele cu servituți aeronautice civile care depășesc limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care afectează sau pot afecta parametri nominali de funcționare și/sau performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, reprezintă obstacole pentru navigația aeriană.

(2) Pot fi exceptate de la prevederile alin. (1) cazurile în care AACR stabilește, pe baza unui studiu aeronautic asumat de un agent aeronautic autorizat AACR, faptul că un anumit obiectiv nu constituie obstacol pentru navigația aeriană.

4.2. Analiza aeronautică a documentațiilor tehnice pentru obiectivele din zone cu servituți aeronautice civile și evaluarea impactului asupra siguranței zborului se aplică pentru fiecare și tuție în parte și se efectuează astfel:

a) în zonele cu servituți aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor prevăd modificarea condițiilor operaționale se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la următoarele 3 tipuri de suprafețe de obstacolare:

(i) geometrică, în conformitate cu cerințele prezentei reglementări, ale Anexei 14 OACI și ale documentelor complementare;

(ii) electromagnetică, în conformitate cu cerințele prezentei reglementări, ale Anexei 10 OACI și ale documentelor complementare;

(iii) operațională, în conformitate cu cerințele Doc. OACI 8168 PANS OPS și ale documentelor complementare;

b) în zonele cu servituți aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor nu prevăd modificarea condițiilor operaționale se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la suprafețele de obstacolare (ii) și (iii) de la lit. a);



c) în absența informațiilor referitoare la programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor, pentru zonele cu servituți aeronautice civile se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă de la lit. a).

4.3. Pentru facilitarea identificării de către autoritățile administrației publice locale a amplasamentelor aflate sub incidența servituților aeronautice civile și a înălțimilor peste care obstacolele corespundente trebuie evaluate și avizate de AACR:

4.3.1. Corelat cu zonele de siguranță definite la Cap. III, secțiunea. 3.2., în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referință cu următoarele caracteristici generale:

4.3.1.1. – (1) Zona I:

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului);
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8.500 m până la 15.000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare;
- înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8.500 m – 15.000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.2. – (1) Zona II:

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.3. – (1) Zona III:

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8 500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m);

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.4. – (1) Zona IV:

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8 500 m la 15 000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.5. – (1) În zonele situate dincolo de limitele Zonelor I, II, III și IV, interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

(2) În zonele situate dincolo de limitele Zonelor I, II, III și IV, este necesară solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

4.3.1.6. Proiecția orizontală a Zonelor I, II, III și IV aferente aerodromurilor pentru avioane este prezentată în Anexa nr. 1 (Fig. 1.2) a prezentei reglementări.

4.3.2. Corelat cu suprafețele și zonele de protecție definite la Cap. III, secțiunea. 3.4., suprafețele și zonele de referință corespundente din vecinătatea amplasamentelor





mijloacelor CNS și meteorologice sunt prezentate în Anexa nr. 2 a regulamentării de față.

4.4. În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

4.4.1. - (1) În Zona I, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

- a) amenajări diverse (denivelări de teren, împrejuriri);
- b) instalații aeroportuare diverse (dispozitivul luminos de apropiere);
- c) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice de aeroport;
- d) orice fel de obiective cu destinație aeronautică din suprafețele și zonele critice și sensibile ILS, din suprafețele și zonele de protecție ale mijloacelor de radionavigație;
- e) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- f) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

(2) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejuriri metalice, panouri publicitare metalice);
- c) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- d) pasaje rutiere supraînălțate;
- e) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- f) stații radio (radiodifuziune, TV);
- g) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- h) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS și/sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- i) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- j) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- k) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- l) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- m) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- n) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- o) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(3) În zona dispozitivului luminos de apropiere și a traseelor de cabluri supraterrane și/sau subterane aferente:

- a) clădiri, obiecte, structuri și/sau amenajări diverse (inclusiv garduri, parapete, etc.);
- b) pomi, arbori, etc.;
- c) iluminat public, firme/reclame luminoase etc.;
- d) căi de acces/tranzit pentru (auto)vehicule, animale și/sau persoane;
- e) canale, conducte subterane diverse, excavații, etc.;
- f) alte obiective care prin prezență sau funcționare pot ecrana luminile dispozitivului sau pot afecta buna funcționare a acestuia.

4.4.2. - (1) În Zona II, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

- a) sisteme rutiere (pistă de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme);
- b) clădiri (aerogară, hangar, ateliere, depozite) și amenajări diverse (inclusiv împrejuriri, parapete antizgomot);
- c) instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;





- d) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
 - e) modernizare și /sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
 - f) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.
- (2) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):
- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
 - b) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și /sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
 - c) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
 - d) pasaje rutiere supraînălțate;
 - e) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
 - f) stații radio (radiodifuziune, TV);
 - g) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
 - h) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
 - i) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
 - j) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
 - k) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
 - l) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
 - m) modernizare și /sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
 - n) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
 - o) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
 - p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

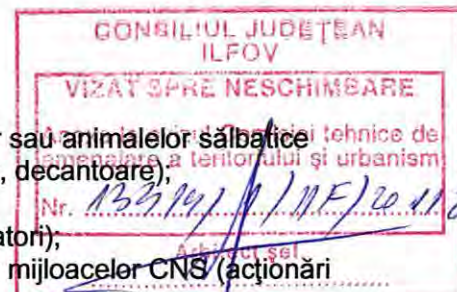
4.4.3. În Zona III:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare)
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4.4.4. În Zona IV:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;





- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatoni);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică;
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4.5. În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate heliporturilor de suprafață și heliporturilor în terasă, în particular zonele de urcare la decolare/ apropiere și de tranziție, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, pentru:

- a) instalații și amenajări de heliport diverse;
- b) modernizare și/sau dezvoltare de heliport;
- c) obiective care depășesc înălțimea admisibilă;
- d) obiective care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- e) obiective care produc fum ori ceață artificială;
- f) obiective care generează turbulențe/curenți de aer;
- g) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- h) deschidere de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- i) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- j) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- k) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- l) lansare de focuri de artificii, înălțare de lămpioane, baloane sau rachetomodele;
- m) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4.6. În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate mijloacelor CNS și meteorologice realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

4.6.1. În suprafețele de protecție a mijloacelor CNS și meteorologice, inclusiv în zonele critice și sensibile ILS, sunt permise numai amenajări, lucrări, activități asupra facilităților cu destinație aeronautică, stabilite prin reglementările specifice aplicabile și necesare în perimetrul acestor suprafețe, astfel încât să nu fie influențați parametri nominali de funcționare ai mijloacelor CNS și meteorologice.

4.6.2. În zonele de protecție a mijloacelor CNS și meteorologice sunt permise obiective în condițiile menționate în Anexa nr. 2 la prezenta reglementare, care nu influențează parametri nominali de funcționare ai mijloacelor CNS și meteorologice.

4.7. – (1) În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor nu se admit obiective noi care pot afecta funcționarea în parametri nominali și performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice utilizate pentru furnizarea serviciilor de navigație aeriană și/sau de control al traficului aerian.

(2) Realizarea obiectivelor menționate la alin. (1) este permisă numai cu avizele AACR corespunzătoare.



4.8. În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile mai sus definite sunt necesare avizele AACR la documentațiile tehnice (inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, după caz), pentru obiective cum sunt:

- a) obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului;
- b) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m, dar constituie obstacole locale semnificative;
- c) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- d) deschidere, dezvoltare sau modernizare de aerodromuri/aeroporturi/heliporturi;
- e) deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- f) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- g) alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.

5.7. - (1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(3) Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.

ANEXA Nr. 2 - la reglementări

4. Volumul de spațiu protejat pentru mijloacele CNS omnidirecționale

Pentru mijloacele CNS omnidirecționale se consideră că volumul de spațiu protejat este compus, la modul general, din următoarele corpuri geometrice intersectate între ele (figurile 2.2 și 2.3):

- un cilindru de rază r (cilindrul 1), a cărei bază începe la nivelul solului și în centrul căreia se află poziționat mijlocul CNS. Suprafața generată de conturul pe sol al acestui cilindru îl reprezintă suprafața de protecție a mijlocului CNS, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor supus(e) evaluării nu este permisă, conform definiției de la pct. 1.4.1, poziția (30) din reglementare;
- un con de rază R , cu vârful situat în centrul bazei cilindrului 1 și având unghiul la vârf $\pi-2\alpha$;
- un cilindru de rază j (cilindrul 2), a cărui bază se află la cota h față de nivelul solului și intersectează conul de rază R . Zona de protecție este cuprinsă între suprafața de protecție și proiecția ortogonală a acestui cilindru pe sol care reprezintă limita zonei de protecție.

În procesul de evaluare tehnică se va utiliza volumul de spațiu definit anterior pentru mijloacele CNS DVOR și CVOR.

Pentru celelalte mijloace CNS omnidirecționale se va utiliza în procesul de evaluare tehnică un volum de spațiu simplificat, obținut din cilindru de rază r (cilindrul 1) intersectat cu conul de rază R . În acest caz, suprafața generată de conturul pe sol al acestui cilindru reprezintă suprafața de protecție, iar proiecția ortogonală a bazei conului pe sol determină limita zonei de protecție, zona de protecție fiind cuprinsă între suprafața de protecție și limita zonei de protecție.

În situația în care, datorită formei reliefului pe care este amplasat mijlocul CNS omnidirecțional, obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) în



interiorul suprafeței de protecție aferente acestui mijloc, dar ele nu penetrează planul orizontal ce conține proiecția ortogonală la sol a sistemului de antene al mijlocului CNS, se consideră că obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt situat(e) în zona de protecție a mijlocului CNS omnidirecțional și amplasarea acestora este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR.

NOTĂ:

Această situație particulară poate apărea în cazul mijloacelor CNS omnidirecționale amplasate în munți, pe dealuri abrupte, deasupra unor râpe, iar obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) la cote naturale ale solului inferioare, raportat la cota naturală la sol a mijlocului CNS.

De asemenea, această situație particulară poate apărea în cazul mijloacelor CNS omnidirecționale amplasate pe clădiri, iar obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) la cote naturale ale solului inferioare, raportat la cota la care este amplasat mijlocul CNS.

În situația în care, în suprafața de protecție aferentă unui mijloc CNS omnidirecțional, există obiective deja construite în urma unor avize de construire emise de către AACR și/sau există obiective construite anterior amplasării mijlocului CNS respectiv, iar obiectivul/obiectivele nou/noi supus(e) avizării este/sunt astfel poziționat(e) încât nu există vizibilitate directă între sistemul de antene al mijlocului de radionavigație și obiectiv/obiective, acestea fiind obturate în întregime de obiectivele deja construite, se consideră că obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt situat(e) în zona de protecție a mijlocului de radionavigație omnidirecțional și amplasarea acestora este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR.

NOTĂ:

Situația particulară, de amplasare de noi mijloace CNS în zone în care există obiective deja construite, poate apărea din considerente tehnice și operaționale, cu scopul protejării navigației aeriene civile. Spre exemplu, dotarea unei zone terminale aferente unui/unor aerodrom/aerodromuri existent(e) cu sisteme DME/N sau senzori WAM. Pentru mijloacele CNS de tip NAV, COM și SUR, valorile parametrilor de calcul corespunzător figurilor 2.2 și 2.3 se regăsesc în tabelele nr. 2.1, 2.2 și 2.3. Evaluarea tehnică din punctul de vedere al compatibilității radioelectrice a impactului obiectivului/obiectivelor supus(e) avizării amplasate în interiorul zonei de protecție se va executa considerându-se că limita acestei zone este un cerc cu raza 15.000 m, având centrul în punctul în care proiecția centrului de radiație al sistemului de antene al mijlocului CNS omnidirecțional înțeapă planul orizontal ce conține zona de protecție.

Tabelul nr. 2.1 - Mijloace CNS cu radiație omnidirecțională/NAV

Tipul mijlocului CNS - NAV	r - raza cilindrului 1 (m)	α - unghiul la vârf al conului (o)	R - raza Conului (m)	j - raza cilindrului 2 (m)	h - cota la care se află baza cilindrului 2 (m)	Originea vârfului conului și a axelor cilindrilor
DME/N	300	1.0	3 000	-	-	Baza antenei la nivelul solului
DVOR	400	1.0	3 000	15 000	52	Centrul sistemului de antene la nivelul solului
CVOR	600	1.0	3 000	15 000	52	Centrul sistemului de antene la nivelul solului
MKR	50	20.0	200	-	-	Baza antenei la nivelul solului
NDB	200	5.0	1 000	-	-	Baza antenei la nivelul solului

Tabelul nr. 2.3 - Mijloace CNS cu radiație omnidirecțională/SUR

Tipul mijlocului CNS - SUR	r - raza cilindrului 1 (m)	α - unghiul la vârf al conului (o)	R - raza Conului (m)	Originea vârfului conului
PSR	500	0.25	15 000	Baza antenei la nivelul solului
SSR	500	0.25	15 000	Baza antenei la nivelul solului
WAM	100	1	1 000	Baza antenei la nivelul solului



3.6. Unități teritoriale protejate – UTP

Pe raza orașului Chitila, în cadrul zonelor funcționale deja determinate, există unități teritoriale al căror interes istoric conduce la necesitatea unor măsuri speciale, ce vizează protejarea caracteristicilor cultural-istorice care le definesc. Respectiv unități teritoriale protejate sunt:

UTP 1 - monumentele istorice împreună cu zonele lor de protecție delimitate în planșa de reglementări a P.U.G.

UTP 2 - clădiri izolate cu valoare de interes local și parcelele imediat învecinate cu aceste imobile

UTP 3 - ansambluri de imobile (parcelar și construcții) care reprezintă o etapă importantă în dezvoltarea localității și pot fi definite ca zone construite protejate de interes local.

Condiții funcționale și de echipare

Pentru unitățile teritoriale protejate identificate se aplică regulile generale determinate pentru zonele și subzonele în care acestea se încadrează în ceea ce privește utilizarea funcțională, echipare edilitară, împrejurimi, spații libere și plantate..

Restricționarea lucrărilor de desființare

În vederea obținerii autorizației de desființare se solicită prin certificat de urbanism studii istorice preliminare de fundamentare. În temeiul prevederilor din Anexa 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea în construcții, capitolul B referitor la conținutul cadru al documentațiilor tehnice pentru autorizarea desființării, primăria poate autoriza desființarea unor clădiri aflate în UTP 1 și UTP 2 numai dacă prin concluziile studiului istoric aplicat și detaliat pentru imobilul respectiv și pentru contextul său imediat rezultă că nu există valorile culturale estimate prin evaluarea generală la nivel de P.U.G.

Avizare

În conformitate cu prevederile generale ale Legii 50/1991 privind studiile de specialitate necesare în cazul cerințelor specifice ale unor zone cu restricții stabilite prin reglementări speciale și avizarea acestora, ținând cont de spiritul legii 350/2001 în ce privește comisiile tehnice consultative, aparatul tehnic al Primăriei orașului Chitila, poate consulta Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 12 – București, Ilfov, Giurgiu.

UTP 1

Interes cultural istoric general





Monumentele istorice clasate aflate pe raza administrativă a orașului Chitila pot fi de două categorii – de interes arheologic și de for public, conform clasificării rezultate din normele de clasare a monumentelor istorice aprobate prin Ordinul MCIN nr. 2828/2015 cu modificările și completările ulterioare.

Singurul monument cu elemente construite și amenajări urbanistice este Monumentul Eroilor căzuți în cele două războaie mondiale, fiind și singurul care poate genera necesitatea definirii unei zone de protecție aferente.

În conformitate cu lista monumentelor istorice actualizată și publicată în Monitorul Oficial nr. 113bis/15.02.2016, monumentele istorice de pe raza orașului Chitila sunt:

Monumente de for public

Nr. crt.	Cod	Denumire	Adresă	Datare
704	If-III-m-B-15325	Obelisc în memoria Eroilor căzuți în primul război mondial	În dreptul str. Banatului nr. 68, la intersecția cu șos. Mogoșoaia	-

Zone de protecție ale monumentelor istorice clasate

1. Zona de protecție a monumentului este determinată în coordonate stereo 70 și prin marcarea grafică pe planul localității. Nu s-au identificat factori de risc pentru monumentul istoric, astfel încât sensul definirii zonei de protecție este strict de a asigura toate canalele vizuale în vederea percepției corespunzătoare și punerii în valoare a acestui obiectiv.

Autorizare și alte restricții

Se autorizează în limitele zonei de protecție exclusiv acele:

- construcții pe loturile adiacente care generează fațade neutre, de tip ecran, fără variații majore la cornișă, pe care imaginea obeliscului să se poată proiecta fără a i se diminua sobrietatea caracterului monumental

- amplasări de elemente de signalectică care nu se interpun nepotrivit în câmpul vizual asupra monumentului din spațiul public

Se interzic toate formele de afișaj publicitar în zona de protecție a monumentului.

Se limitează plantările înalte sau care pot obtura perceperea monumentului din spațiul public.

Având în vedere că monumentul clasat este din categoria valorică "B", de interes local, pentru UTP 1 se procedează conform legii, în sensul că toate autorizările de desființare/construire din interiorul imobilelor și din zonele lor de protecție se avizează de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural a Județului Ilfov.

UTP 2

Interes cultural istoric general

Lista clădirilor izolate al căror interes cultural impune procedura elaborării unui studiu istoric anterior avizării intervențiilor de desființare/construire este:

Nr. crt.	Denumire	Adresa	Relevanța/obiectivele protejării
1	Clădirea Primăriei	str. Ion Olteanu nr. 6	Construcție de influență neo-românească, edificată în scopul de a



			servi ca primărie. Împreună cu biserica parohiei Chitila I și cu prima școală comună formează un nucleu administrativ remarcabil pentru județul Ilfov.
2	Școala „sat”	str. Ion Olteanu nr. 2	Clădire specifică începutului de secol XX, prima școală publică a localității, menținând încă elemente autentice, exemplu pentru procesul de reformă și întărire a rolului învățământului inițiat de Spiru Haret.
3	Școala și grădinița „cartier”	str. Școlii	Clădiri școlare specifice primei jumătăți a secolului, semnificative pentru istoricul dezvoltării unei parcelări în epocă, cu rezervarea locului pentru astfel de servicii publice.
4	Biserica Parohiei Chitila I	str. Ion Olteanu nr. 4	Biserică impunătoare pentru o localitate care în epocă era doar un cătun; arhitectura neoromânească foarte bine proporționată și conservată o scoate în evidență în contextul județului Ilfov. Înrudită tipologic dar anterioară bisericii Buna Vestire Belu din șoseaua Giurgiului, București.
5	Fostul dispensar comunal	șos. Banatului nr. 70	Clădire neoromânească robustă, care conservă multe elemente autentice, semnificativă pentru evoluția centrului localității după parcelarea făcută în anii 1920 alături de vatra orașului
6	Ansamblul industrial al morii fostei asociații cooperatiste „Dimitrie Cărunțu”	șos. Banatului nr. 74	Ansamblu dezvoltat încă din anii 1920, e baza unei inițiative cooperatiste locale. Alături de fosta fabrică de zahăr reprezintă unul dintre primele nuclee ale dezvoltării economice a localității.
7	Blocurile C.F.R.	str. Aurel Vlaicu nr. 2 și nr. 4	Clădiri de factură neoromânească din seria locuințelor de serviciu CFR, marchează importanța localității pentru rețeaua feroviară națională. Probabil primele locuințe colective din Chitila. Încă mai mențin elemente de autenticitate care ar permite restaurarea și punerea lor în valoare.
8	Casă	strada Păcii nr. 2	Fostă casă despre care în trecut se spunea că ar fi fost "casa Bibescu". Posibil una dintre primele construcții





			din această parte a localității, ca parte a administrării primului aerodrom din țară ce era amplasat între strada Păcii de azi și șoseaua de centură. Radical transformată după 1990, are totuși un potențial arheologic și istoric ce nu poate fi determinat decât printr-o analiză istorico-arhitecturală detaliată.
9	Gara și amenajările supraterane ale pasajului pietonal pe sub calea ferată	str. Păcii	Gara, inițial de tipul gării din Periș, este una dintre cele mai vechi din țară ca urmare a situării pe axa principală către vest și nord dezvoltată în 1873. Intervențiile postbelice au modificat aspectul actual și au introdus pasajul pietonal subteran, cu amenajarea peroanelor. Copertinele pasajului sunt remarcabile pentru designul și arhitectura sfârșitului anilor 1950 și începutul anilor 1960 și ar merita consolidarea, restaurarea și punerea în valoare.
10	Canton de control al fostei bariere C.F.	str. Castanilor	Important punct al memoriei locale, bariera fiind până târziu, în anii 1980, singurul loc de legătură rutieră între zona cartierului Regina Maria și centrul administrativ al localității. Reprezentativ pentru arhitectura feroviară, este o clădire care ar trebui utilizată în interesul public al localității.
11	Fostul dispensar al gării	Aleea Gării	Parte din clădirile anexe ale gării – fostul dispensar CF și fostul sediu al poliției gării – reprezintă o etapă din dezvoltarea de început de secol XX a ansamblului gării, care mențin caracteristici ale arhitecturii tipice instalațiilor feroviare.

Se urmărește punerea în valoare a caracteristicilor/elementelor de interes public menționate în tabel pentru fiecare obiectiv în parte, conform elementelor istorice preliminare rezultate din studiul istoric general asupra evoluției localității. Se introduce o zonă minimală de protecție care se limitează la imobilele învecinate direct. Scopul zonei astfel definite servește scopului de a asigura un context vizual favorabil clădirilor de interes local.

Autorizare și alte restricții



- Autorizarea intervențiilor asupra elementelor structurale sau asupra anvelopei clădirilor existente la adresele indicate în tabel – fațade și acoperiș – se face în baza unui studiu istoric de fundamentare.

- Autorizarea lucrărilor de desființare sau de construire în imobile învecinate direct cu cele indicate în tabel se face numai cu ilustrarea impactului vizual estimat, prin perspective/montaje foto ale propunerilor, cu puncte de privire din spațiul public, cel puțin din două direcții opuse, din care să reiasă modul de percepere împreună cu imobilele protejate local.

- Se interzice autorizarea desființării construcțiilor evidențiate în tabel în lipsa unui studiu istoric de evaluare a elementelor cultural-istorice indicate de studiul istoric general privind evoluția localității.

UTP 3

Zona construită protejată de interes local.

Lista ansamblurilor care determină zone de interes cultural local ce impun procedura avizării oportunității intervențiilor de desființare/construire este:

Nr. crt.	Denumire	Localizare	Relevanța/obiectivele protejării
1	Vatra localității Chitila		Trama stradală vernaculară, interesul se rezumă la menținerea acestei trame.
2	Vatra localității Rudeni		Trama stradală vernaculară, interesul se rezumă la menținerea acestei trame.
3	Ansamblul centrului civic al localității Chitila	Șoseaua Banatului, Șoseaua Chitila - Mogoșoaia, Strada Ion Olteanu	Păstrează clădiri individuale, fiecare în parte nominalizate ca imobile de interes local. Configurarea urbanistică conținând primăria, școala, biserica, dispensarul comunal și scuarul public cu obeliscul memorial reflectă aspirația locuitorilor de la începutul secolului XX de a trece de la statutul de cătun la centru de comună. Înglobează zona de protecție a monumentului istoric memorial.
4	Ansamblu de locuințe de serviciu/ieftine "Colonie"	Intrarea Banatului	Exemple de locuințe ieftine pentru personalul angajat al fabricii de zahăr în condițiile în care vatra de locuire se afla la mare distanță. Au creat un nou pol de locuire. Mențin multe detalii tipice arhitecturii industriale de sfârșit de secol XIX și început de secol XX asociate



CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism Nr. <u>13419/11/15/2011/2011</u> Arhitect: <u>Set</u>			
			unei industrii azi dispărute. Detaliile exterioare și configurarea urbanistică necesită conservare și punere în valoare.
5	Ansamblu de locuințe de serviciu/ieftine baza de aprovizionare CFR	Strada Castanilor	Tip de dezvoltare parcelară cu locuințe de serviciu tipizate, cuplate, specifice perioadei interbelice.
6	Ansamblul fostei fabrici de zahăr	Șoseaua Banatului	Element fundamental pentru existența economică a localității Chitila. Prima fabrică de zahăr din Regatul României, dispărută aproape integral fără a fi fost suficient documentată istoric. Este importantă impunerea unei supravegheri arheologice în acest perimetru pentru determinarea configurării istorice a ansamblului. Teren ce necesită dezvoltarea unui plan urbanistic zonal. Din fostul ansamblu se mai păstrează elemente dispartate, azi cuprinse în zona de locuire "Colonie".

Se urmărește punerea în valoare a caracteristicilor/elementelor de interes public menționate în tabel pentru fiecare obiectiv în parte, conform elementelor istorice preliminare. În cadrul zonelor determinate, prin marcare distinctă pe planul de reglementare, sunt identificate corpurile principale de clădire asupra cărora se instituie restricții regulamentare în ce privește autorizările de construire sau de desființare până la întocmirea unui studiu istoric de evaluare a elementelor cultural-istorice..

Pentru determinarea unei reglementări mai precise, aceste zone vor putea fi detaliate prin planuri urbanistice zonale. Până la adoptarea unor planuri urbanistice zonale, regulamentul P.U.G. prevede câteva măsuri elementare privind protejarea acestor perimetre urbane.

Autorizare și alte restricții până la adoptarea P.U.Z.

- Autorizarea intervențiilor asupra anvelopei clădirilor principale existente în ansamblurile indicate în tabel – fațade și acoperiș – se face în baza unui studiu istoric de fundamentare.

- Autorizarea lucrărilor de desființare sau de construire în zonele indicate în tabel se face numai cu ilustrarea impactului vizual estimat, prin perspective/montaje foto ale propunerilor, cu puncte de privire din spațiul public, cel puțin din două direcții opuse, din care să reiasă modul de percepere împreună cu imobilele protejate local.

- În lipsa unui studiu istoric de evaluare a elementelor cultural-istorice indicate de studiul istoric general privind evoluția localității se interzice autorizarea desființării construcțiilor principale ale imobilelor, identificate pe planul de reglementare și situate în limitele zonelor indicate în tabel. Pot fi făcute astfel de autorizări numai pentru construcțiile anexă din aceste perimetre.





4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă nou constituită după aprobarea prezentului ~~regulament~~ trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de ~~construibilitate~~:

- posibilitate de acces cu o lățime de min 3,50 m la drum public sau privat;
- suprafață minimă 150 mp pentru locuințe înșiruite;
- suprafață minimă 200 mp pentru locuințe cuplate;
- suprafață minimă 300 mp pentru locuințe izolate;
- adâncimea mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75-105 grade.

Parcellele cu suprafață mai mică, existente în această formă înainte de aprobarea prezentului regulament, pot deveni construibile numai în baza aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze că noua clădire respectă normele de igienă în raport cu vecinătatea în care se încadrează.

4.2. Pentru parcelele cu o suprafață peste 3000 mp și cele cu raportul laturilor mai mic de 1/3 pe care se realizează mai mult de o singură clădire, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

M – ZONĂ MIXTĂ

M1a – subzonă mixtă, servicii, birouri, dotări și locuințe cu regim maxim de înălțime P+4 etaje

M1b – subzonă mixtă, servicii, birouri, dotări și locuințe cu regim maxim de înălțime P+2 etaje

L – ZONĂ DE LOCUIT

L1a – subzonă locuințe individuale pe parcelă și colective mici, cu maximum P+2 niveluri în zone constituite

L1b – subzonă de locuit izolată în care este descurajată construirea de locuințe noi

L1c – subzonă locuințe individuale pe parcelă în enclave neconstruite și în extinderi de intravilan

L3 – subzonă locuințe colective medii, cu înălțime de P+3 – P+4 niveluri

A – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DEPOZITE

V – ZONĂ SPAȚIILOR VERZI

V1 – subzonă spațiilor verzi cu acces public;

V2 – subzonă pentru activități sportive, loisir și agrement;

V3 – subzonă spațiilor verzi de protecție;

V5 – zonă verde în intravilan care va fi reglementată prin PUZ pentru stabilirea destinației finale (agrement, parc tematic, sport).

T – ZONĂ DE TRANSPORTURI FERROVIARE



G – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 – subzonă echipamente tehnico-edilitare

G2 – subzonă cimitirelor

S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

P – PĂDURE CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 – subzonă aferentă lucrărilor de infrastructură tehnic majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;

EX2 – subzonă rezervată pentru activități agricole;



6. OBSERVAȚII

6.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan și în vecinătatea terenurilor cu destinație specială din intravilan, se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare ale construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

6.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețele lor tehnico-edilitare.

6.3. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii zugrăvelilor, tencuielilor și altor finisaje având culori stridente sau întunecate (galben strălucitor, portocaliu, roz, verde, violet, grena, maro, cenușiu, negru).

6.4. Culorile permise pentru finisajele exterioare:

- pentru învelitori: culoarea ceramicii arse, nesmălțuite;
- pentru finisajele fațadelor exterioare: alb, bej deschis, gri deschis.

6.5. Alinierea clădirilor noi spre Domeniul public va respecta limita marcată cu linie roșie în planurile de reglementări. Alinierea astfel precizată este limitativă, în sensul că o retragere mai mare față de Domeniul public este admisă cu condiția ca prin aceasta să nu se dezvelească calcanul unei clădiri în stare bună, existentă pe parcela alăturată.

6.6. Clădirile sunt:

- a) principale, așezate pe alinierea de fațadă
- b) anexe, cu înălțimea de până la 2,50 m și acoperite cu terase. Anexele nu pot cuprinde încăperi locuibile, fiind destinate numai pentru garaje și magazine. Anexele pot fi așezate și în afara alinierii de fund, însă nu în spațiul cuprins între alinierea străzii și cea a fațadelor.



TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

M	ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE
----------	--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă cuprinsă în interiorul orașului Chitila în înțelesul prezentului Regulament este definită ca o zonă cu potențial de a deveni zonă cu caracter central, în care, alături de locuire, într-o proporție însemnată se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante etc.

Se poate identifica o zonă mixtă în curs de constituire adiacent principalelor artere stradale și penetrații rutiere în oraș, sau punctual, în zone rezidențiale nucleee cu rol polarizator care prezintă tendința de reconversie funcțională concomitent cu atractivitatea pentru comerț, birouri, servicii. În cuprinsul orașului Chitila, așa cum este marcat în planurile de Reglementări & Zonificare funcțională - se pot întâlni următoarele diferențieri:

I - Diferențieri din punct de vedere al statutului actual al zonei:

- a) zone mixte constituite și funcționând ca atare și în prezent;
- b) teritorii ocupate și destinate inițial în exclusivitate funcției rezidențiale, dar care prin dezvoltarea orașului se găsesc în prezent pe trasee de legătură între zone funcționale importante ale orașului, conducând la potențiale dezvoltări direcționate și la constituirea unei zone centrale;
- c) teritorii ocupate și destinate inițial în exclusivitate funcțiunilor de producție, dar care prin dezvoltarea orașului se găsesc în prezent la contactul cu zona rezidențială și care sunt propuse unei reconversii către funcțiuni puțin poluante: mică producție, servicii și locuințe.

II - Diferențieri din punct de vedere al potențialului de dezvoltare viitoare:

- a) teritorii cu funcționalitate mixtă existentă sau viitoare situate în zone cu infrastructură puternic dezvoltată, capabilă să asigure accesibilitatea și staționarea în zonă a unui public numeros, și o utilizare intensiva a terenului evoluând spre statut de centralitate – poli urbani.



urmărește

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

M – sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orașenesc și de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism.

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M - se recomandă ca toate clădirile să aibă la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise în zona mixtă
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Județului Ilfov.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M – sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- extinderea unităților productive actuale;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;



SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ART. 4

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - a) să aibă o suprafață minimă de 150 m;
 - b) să aibă un front la stradă de:
 - minimum 6,0 m în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);
 - minimum 9,0 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - minimum 12,0 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade);
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 15,0 m.
- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele);
- nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare) realizată ulterior aprobării prezentului regulament;
- pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol pot fi eliberate autorizații de construire numai cu condiția cu condiția elaborării în prealabil a unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- racordarea aliniamentelor în zona **M - mixtă** la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **6,0 m**;
- clădirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor alăturate. Retragera clădirilor față de aliniament este marcată cu linie roșie în planșele de reglementări;
- între aliniament și „linia roșie” care marchează retragerea minimă a clădirilor față de aliniament pot fi autorizate numai funcțiuni cu acces public cu regim de înălțime parter;
- în cazul străzilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minimum **3,0 m**;
- Balcoanele sau bovindourile pot depăși cu maximum **0,9 m** alinierea spre stradă;
- Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum **1/10** din lărgimea străzii și fără a depăși **1,2 m**;
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la alinierea propusă spre Domeniul public cu condiția



asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum **2,0 m**.



ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de **maximum 20,0 m** de la aliniament după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la **maximum 40,0 m** lungime;
- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când: se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată, se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună, sau parcela alăturată este liberă de construcții; în acest ultim caz peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;
- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minimum **1/3** din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0 m** (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale);
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minimum **4,0 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- balcoanele și bovindourile de fațadă, orientate spre stradă, trebuie retrase cu **1,0 m** de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, însă atunci balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală pe ambele parcele;
- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor **sub 10,0 m** se admit balcoane sau bovindouri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult **0,3 m**;
- proiecția balcoanelor și bovindourilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească **1/3** din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă;
- se recomandă ca pentru respectarea intimității locuințelor, ferestrele de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă având alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de **10,0 m** să aibă parapetul la minimum **1,9 m** de la pardoseala încăperilor.



ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală și nu este stânjenit accesul vehiculelor de intervenție.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minimum 3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului **Brigăzii de pompieri a Județului Ilfov**;
- 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 **30,0 m**;
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism. Pentru locuințe se va asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament plus un adaus de 20% pentru vizitatori. Pentru comerț, servicii și birouri se vor asigura minimum 1 loc de parcare pentru 60,0 mp arie utilă, excluzându-se depozitele și spațiile anexă;
- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.



ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la cornișă nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre stradă admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi;
- în subzona **M1a**:
 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12,0 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
 - înălțimea minimă admisibilă a clădirilor amplasate la alinierea spre stradă va fi de minimum **9,0 m** la cornișă;
- în subzona **M1b**:
 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **10,0 m** la cornișă. Prin documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal se poate adăuga maximum un etaj retras cu 1,5 m față de planul fațadei, sau o mansardă ocupând maximum 60% din suprafața ultimului etaj;
 - înălțimea minimă admisibilă a clădirilor amplasate la alinierea spre stradă va fi de minimum **6,0 m** la cornișă;
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0 m**;
- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea „amprentei” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acel al părții superioare a clădirii, situat la maximum **1,5 m** depărtare de acesta.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din Domeniul public;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca piatra falsă, cărămida falsă, lemnul fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);



- este interzisă folosirea pentru finisajul exterior al clădirilor a materialelor având culori stridente (galben, portocaliu, roșu, violet, verde, albastru, roz etc.), sau întunecate (grena, maron, cenușiu, negru etc);

- sunt permise pentru finisajul exterior: piatra naturală, lemnul, cărămida aparentă, tencuieli în culori deschise (alb, bej, gri deschis).

Intervenții asupra clădirilor existente

- vor fi menținute și în funcție de nevoie restaurate următoarele categorii de imobile:
 - imobilele sau fragmentele de imobile situate în perimetrul marcat ca având valoare arhitectural-urbanistică de interes local;
 - pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior;
 - înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise, se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
 - sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.

Reguli particulare pentru comerț

- cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului său (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;

- ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare; singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală;

- sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apa potabilă

- orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

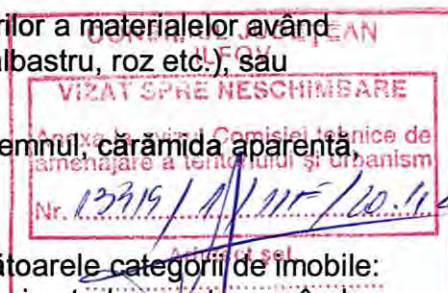
- Canalizare menajeră

- racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

- 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.





- Retele electrice, telefonice și CATV

- cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor;

- branșamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie amplasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Gaze

- toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

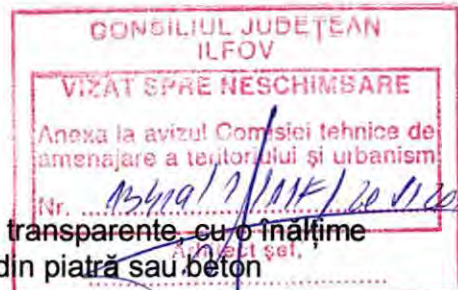
- Salubritate

- orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective), precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ART.13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- este obligatorie păstrarea a minimum 20% din suprafața parcelei ca spațiu verde cu sol în profunzime (fără subsol). În cazul în care funcțiunea este locuire 30%.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minimum 1,2 m;
- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament, și nu pot fi utilizate pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,0 m și o bandă de cel puțin 5,0 m paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor, cu o funcțiune cu acces public, va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale, atunci când nu este ocupat cu o clădire parter;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;





ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,8 m, realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm, din piatră sau beton mozaicat;
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,8 m înălțime, din care 0,6 m soclu opac, dublate de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, iar spațiul liber dintre aliniament și alinierea clădirilor poate fi separat cu borduri sau cu garduri vii și poate fi utilizat ca terasă pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 60%**, iar în cazul locuințelor **POT maxim = 40%**
- în mod excepțional, în cazul construcțiilor situate în zona construită protejată de interes local, care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută **POT** poate ajunge până la **100%**.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- **CUT maxim** pentru:
 - M1a = 2,4 mp ADC / mp teren** pentru funcțiuni diferite de locuire;
pentru locuințe **CUT maxim = 1,8 mp ADC/ mp teren**;
 - M1b = 1,8 mp ADC/ mp teren** pentru funcțiuni diferite de locuire;
pentru locuințe **CUT maxim = 1,4 mp ADC/ mp teren**;

Posibilitati de depășire a CUT

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea **CUT** vor fi însoțite în mod obligatoriu de ilustrare de arhitectură.



L ZONĂ DE LOCUIT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Orașul Chitila cuprinde în teritoriul său și zone cu caracter eminemant rezidențial. Datorate dezvoltării în timp a orașului, aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii:

I. Diferențieri din punct de vedere al **tipologiei fondului construit** existent:

- a) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcelă individuală;
- b) zone rezidențiale cu locuințe colective în blocuri.

II. Diferențieri din punct de vedere al **parcelarului - existent și propus** prin viitoare operațiuni urbanistice.

- a) zone rezidențiale cu locuințe individuale pe parcelări existente;
- b) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite – în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament (adaptare după Regulamentul de Construcții și Alinieri al municipiului București din 1936).

Strategia propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsă în orașul Chitila urmărește:

- 1 - încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogeneză, tipologie și grad de protecție și cu grija evitării segregării spațiale și sociale;
- 2 - acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiilor complementare asociate locuirii și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia;
- 3 - protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială cu locuințe colective în blocuri și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații favorizând contactele sociale, nuclee de ambianță locală;
- 4 - stabilirea unor indicatori urbanistici și reglementări care să permită existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală, lipsite de spații verzi publice amenajate;
- 5 - descurajarea construirii de locuințe noi în insulele de locuințe înconjugate de zona industrială, rămase izolate de restul zonei rezidențiale, situate departe de dotările complementare locuirii (sănătate, educație-învățământ, comerț, sport-agrement) și despărțite de aceste dotări prin circulații feroviare sau rutiere majore;
- 6 - conturarea caracterului orașului Chitila de „oraș grădina”, caracter dat atât de spațiile verzi publice existente sau posibil de amenajat, dar și de existența unor zone rezidențiale cu clădiri cu front întrerupt și cu grădini vizibile din stradă.

Pentru a face posibilă realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subîmpărțită în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

L1a - locuințe individuale pe parcele și colective mici cu maximum P+2 niveluri



* În această subzonă Regulamentul de față urmărește încurajarea comasării parcelelor subdimensionate, pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp elasticitatea necesară pentru a permite construirea pe parcele atât de diferite ca dimensiuni și configurație, evitând crearea de zone de abandon.



L1b - subzona de locuit izolată în care este descurajată construirea de locuințe noi

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite*

*În care se aplică Dreptul de parcelare propus prin prezentul Regulament (adaptare după Regulamentul de Construcții și Alinieri al municipiului București din 1936).

L3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale.

L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE PE PARCELE, CU MAXIMUM P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

L1a - locuințe individuale pe parcelă și colective mici, cu maximum P+2 niveluri în zone constituite. Realizate pe parcelări tradiționale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive; acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

L1b – locuințe individuale situate în mici insule înconjurate de zona industrială, despărțite de restul zonei de locuit prin căi ferate, fără traversări amenajate, lipsite de acces la dotările complementare locuirii (sănătate, educație – învățământ, comerț, sport-agrement) și în care construcția de locuințe noi este descurajată.

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite. Sunt prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE



L1a + L1c - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

L1b - extinderea și renovarea locuințelor existente;
- cazare de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților din zona activităților productive;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;



ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1c - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45°; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD pentru parcelele mai mici de 150 mp (după caz);
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor existente, cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maximum 12,0 mp, chiar dacă prin aceasta se depășește Procentul de Ocupare a Terenului stabilit pentru subzona respectivă.

L1b - cu condiția încadrării în normele care asigură compatibilitatea cu locuințele învecinate și a obținerii avizului Agenției Naționale pentru Protecția Mediului sunt admise:

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto.

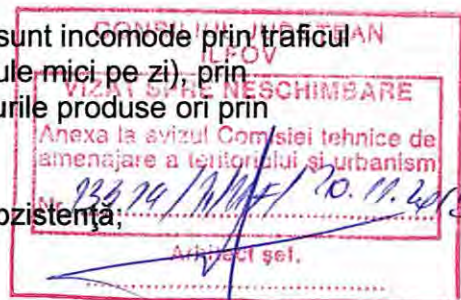
L1c - realizarea locuințelor noi pe terenurile proprietate privată este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii și operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor **Dreptului de parcelare** - conform prezentului regulament – vezi **ANEXA 1**.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a + L1c - se interzic următoarele utilizări:



- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini și pentru care nu sunt asigurate locurile de parcare în incintă;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



L1b - este interzisă amplasarea locuințelor noi, altele decât extinderea locuințelor existente și a locuințelor destinate cazării personalului care asigură permanența sau securitatea unităților din zona activităților productive;

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- pentru locuințe înșiruite suprafața minimă a parcelei 150,0 mp, și front la stradă 6,0 m;
- pentru locuințe cuplate suprafața minimă a parcelei 200,0 mp și front la stradă 9,0 m;
- pentru locuințe izolate suprafața minimă a parcelei 300,0 mp și front la stradă 12,0 m.

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

- o parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una dintre parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;
- pe parcelele neconstruibile, având suprafețe mai mici decât conform prevederilor prezentului articol pot fi emise autorizații de construire numai cu condiția elaborării unui



Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.



ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 6,0 m.

L1a - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează și a limitei de aliniere a clădirilor precizată în planurile de reglementări. Retragera de la linia de aliniere spre Domeniul Public se va face cu condiția să **nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural-urbanistică.

- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minimum **3,0 m** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 m carosabil și trotuare de 1,5 m;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **20,0 m** de la alinierea clădirilor;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective și a liniei roșii de aliniere a clădirilor precizate în planșele de reglementări;
 - retras față de aliniament cu minimum **3,0 m** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,0 m carosabil cu trotuare de 1,5 m;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- ieșirile în consolă la nivelurile 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 verticale de minimum 4,5 m față de nivelul terenului amenajat;





- balcoanele sau bovindourile pot depăși cu maximum 0,9 m alinierea spre stradă;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,2 m;
- amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 30% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal de profunzime;
- balcoanele sau bovindourile de fațadă, orientate spre stradă, trebuie retrase cu 1,0 m de la limita laterală de proprietate; ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală pe ambele parcele.

L1b - clădirile noi, altele decât extinderea locuințelor existente, vor fi retrase de la aliniament cu min **6,0 m**.

L1c – retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minimum **3,0 m** cu condiția de a demonstra posibilitatea în viitor de parcare a celei de a doua mașini în incintă și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 m înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

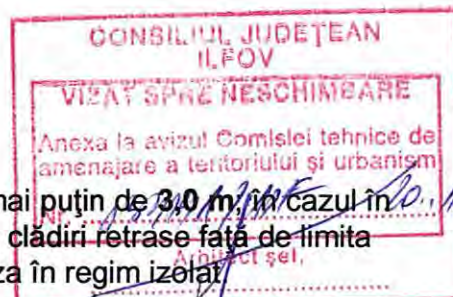
ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1a + L1c - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maximum **20,0 m** după care se vor retrage cel puțin față de una dintre limitele de proprietate;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin o treime din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m**.

- clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată, se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună, sau parcela alăturată este liberă de construcții; peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la



cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- în cazul loturilor cu o adâncime mai mică de 20,0 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

L1b - clădirile noi vor fi cuplate la calcan cu clădirile existente pe parcelele alăturate sau se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,0 m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- în interiorul Zonei Protejate de Interes Local, în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes estetic, sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

L1a + L1c - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,5 m).

L1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

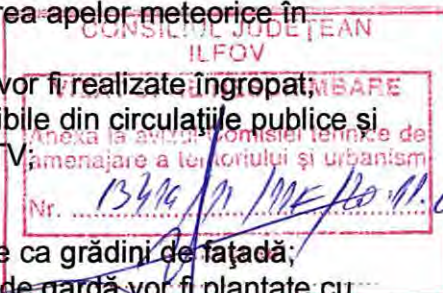
L1a - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Județului Ilfov;

- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minimum 2,5 m;

L1a + L1b - numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;



ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L1:** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,0 mp**;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;
 - minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- L1:** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum **1,8 m** din care un soclu opac de **0,6 m** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- spre stradă sunt interzise împrejuririle din zidărie plină;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum **2,5 m**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1a + L1b - POT maxim = 40%

- în mod excepțional, în cazul construcțiilor situate în Zona Protejată de Interes Local care sunt delimitate pe toate loturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută, POT nu este limitat, putând ajunge până la 100%;
- pentru parcelele cu construcții existente care trebuie menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de maximum 12,0 m, chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis.

L1b – pentru funcțiunile noi, altele decât extinderea locuințelor existente
– **POT maxim = 60%**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a + L1b pentru locuințe + L1c - pentru înălțimi P+1
– **CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren**

L1a + L1c - în cazul mansardelor sau a etajului 2 retras -
– **CUT maxim = 1,04 mp ADC/mp teren**

L1b - pentru funcțiuni noi, altele decât extinderea locuințelor existente
– **CUT volumetric maxim = 9 (mc/mp teren)**

ANEXA 1 PROCEDURA DE PARCELARE

Cap. 1.

Art. 1.

a. Se înțelege prin **parcelare** împărțirea unei întinderi de teren constituind o singură proprietate, în 3 sau mai multe părți, rezultând astfel parcele noi cu destinația de a fi sau nu înstrăinate prin vânzări, cedări și utilizări pentru construcțiile permise de legile și regulamentele în vigoare.

b. Se înțelege prin **parcelă**, în prezentul regulament, orice întindere de teren constituind o singură proprietate publică sau particulară, indiviză și care poate fi utilizată în conformitate cu legile și regulamentele în vigoare.

c. Se diferențiază în baza prezentului regulament:

1. parcele **existente**, adică acelea care se găsesc în forma și dimensiunile lor actuale la data intrării în vigoare a regulamentului de față – **L1a**;
2. parcele **nou create**, rezultate din parcelările aprobate după data intrării în vigoare a acestui regulament – **L1c**.

d. Faptul de a proiecta sau construi **mai mult de trei clădiri** pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o **parcelare**, în senul celor prevăzute anterior.

e. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi trei sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara de prevederile înscrise în legile și regulamentele publice, dispozițiilor prezentului regulament și a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Chitila.

Art. 2. Se poate autoriza parcelarea unui teren, dacă:

1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă;
2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale respective;
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de rezistență în vigoare;
4. au trecut cel puțin 10 ani de la umplerea gropilor, pentru terenurile nivelate în acest mod.

Cap. 2

Art. 3.

a. Sunt interzise parcelările pe terenurile situate pe străzi, unde nu există lucrări de canalizare pentru apa potabilă și pentru evacuarea apelor uzate și unde Primăria nu face încă, sau nu poate face lucrări care să se racordeze la acelea ale parcelărilor.

b. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale orașului, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau în situația realizării alimentării cu apă și evacuării apelor uzate individual numai în baza Avizelor eliberate de Administrația Națională „Apele Române” și Agenția pentru Protecția Mediului a Județului Ilfov, precum și executarea modernizării drumurilor de acces din



parcelare. Autorizația pentru executarea lucrărilor de infrastructură se va elibera anterior autorizației pentru clădirile de locuit. Autorizarea construcțiilor de locuit se va putea face numai după recepția lucrărilor de echipare edilitară și a drumurilor de acces.



Cap. 3. Dimensiuni minime pentru parcele noi. Suprafață, front la stradă, adâncime

Art. 5. Pentru ca o parcelă să poată fi construibilă trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, frontul la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minim se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafațe, ele trebuind să fie respectate fiecare în parte.

- a. front la stradă: - minimum 6,0 m – pentru clădiri înșiruite
- minimum 9,0 m – pentru clădirile cuplate
- minimum 12,0 m – pentru clădiri izolate
- b. suprafața minimă a parcelei: - 150,0 mp – pentru locuințe înșiruite
- 200,0 mp – pentru locuințe cuplate
- 300,0 mp – pentru locuințe izolate

Art. 6.

- a. La o parcelare cu cel mult 5 parcele, se admite pentru o singură parcelă, o toleranță de 25% pentru suprafață, față de minimul admis de prezentul Regulament.
- b. La o parcelare cu un număr mai mare de loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului.
- c. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă separată spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 3,5 m și cu o adâncime de maximum 25,0 m din alinierea străzii.
- d. Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimul prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25% la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25% din minimul permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create.

Cap. 4.

Art. 7.

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aibă acces la cel puțin o stradă deschisă la ambele capete sau o fundătură.
2. Prin **acces direct** la un drum public se înțelege - în sensul prezentului regulament - ca deschiderea parcelei la alinierea străzii să fie de minimum 3,5 m.
3. Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare.
4. Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maximum 25,0 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m.



5. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create din interiorul parcelării, cu o lungime de 30,0 m până la maximum 100,0 m, trebuie să aibă minimum 2 benzi de circulație (minimum 7,0 m) cu trotuar de 1,5 m pe cel puțin o latură.

6. O proprietate cu adâncime mare se poate diviza în două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de minimum 3,5 m creat pe teren propriu.

7. Fundătura nu poate avea mai mult de 100,0 m lungime din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minimum 10,0 m. Aceste curbe trebuie desenate pe planuri cu razele lor.

8. Străzile din parcelare, deschise la ambele capete, cu dimensiuni minime arătate în acest articol nu pot depăși lungimea de 200,0 m; dacă însă depășesc această lungime, ele trebuie să fie traversate de alte străzi, sau să prezinte lărgiri cu diametru de minimum 20,0 m pentru întoarcerea autovehiculelor, la distanțe de cel mult 200,0 m.

9. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreruptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.

Art. 8.

1. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piete și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.

Numai după ce străzile din parcelare sunt complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor putea elibera Autorizații de construire pentru clădiri.

2. La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 10 000,0 mp, înafara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar deschiderii străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (școală, biserică, terenuri de sport etc.).

Această suprafață va fi de 10% din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafața între 10 000,0 și 20 000,0 mp și de 15 % pentru terenurile cu suprafața mai mare de 20 000,0 mp.

Cap. 5. Unitatea de caracter arhitectural a clădirilor dintr-o parcelare

Art. 9.

1. Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios.

2. Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzute norme generale privind aspectul exterior al clădirilor după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații.

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L3 - subzona locuințelor colective formând ansambluri preponderent rezidențiale

Pentru ansamblurile existente, acolo unde 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, va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale în condițiile explicitate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. – Oraș Chitila.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului sau prin conversia funcțională a unor terenuri ocupate cu alte funcțiuni se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
 - locuințe în proprietate privată și sociale;
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- sunt admise locuințe noi numai în baza PUZ aprobat conform Legii 350/2001;
- sunt admise construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajării aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3 - locuințele din clădiri colective pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - 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 **200,0 mp** pentru jocul copiilor.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai cu acordul asociației de proprietari, pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de



exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor 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;



ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3 -se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L3 - 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 accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

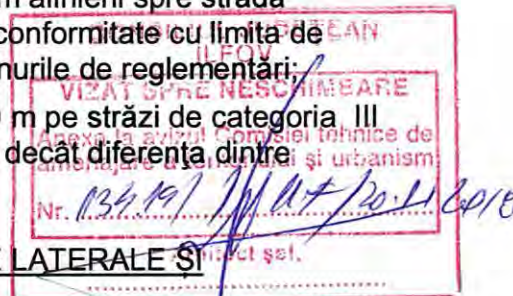
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD; documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelor rezultate este de peste **300,0 mp**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT



L3 - clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre stradă existente în zonă și pe parcelele alăturate, precum și în conformitate cu limita de aliniere a clădirilor spre Domeniul Public precizată în planurile de reglementări;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum **4,0 m** pe străzi de categoria III și **6,0 m** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;



ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 - cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maximum **20,0 m** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maximum **20,0 m** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0 m**.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L3 - cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică, fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3 - asigurarea numărului de locuri de parcare va fi de minimum 1 loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru apartamentele cu suprafața mai mare de 100,0 mp vor fi asigurate două locuri de parcare. Suplimentar, pentru vizitatori se va asigura un spor de 20% față de numărul total de locuri de parcare calculat pentru apartamente;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul parcelei, în afara spațiilor publice.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea construcțiilor în planul fațadei nu va depăși 12,0 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- în intersecții se admite un nivel suplimentar.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3 - aspectul clădirilor va urmări realizarea 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,

- este interzisă folosirea pentru fațade a materialelor de construcție precare și a materialelor de finisaj fabricate pentru interior;
- sunt interzise finisajele exterioare având culori stridente (galben aprins, portocaliu, roșu, albastru, verde, roz, violet etc.) și a culorilor întunecate (grena, maron, cenușiu, negru etc.);
- sunt permise pentru finisarea exterioară a clădirilor: piatra naturală, lemnul, cărămida aparentă, tencuieli în culori deschise (alb, bej, gri deschis).

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3 - cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare de alimentare cu electricitate, apă potabilă și canalizare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3 - cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100,0 mp**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000,0 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minimum **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

L3 - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 1,8 m, din care soclu opac de 0,4 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

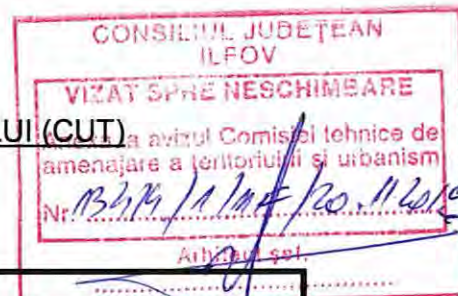
ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3 - POT maxim = 30%



ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3 - CUT maxim = 1,4



V ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde **spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate** de interes la nivel oraș, spații pentru **sport și agrement cu acces limitat** de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate **de protecție**.

Spațiile verzi din cuprinsul perimetrului orașului Chitila prezintă o serie de **particularități și diferențieri**, funcție de:

(1) situarea în oraș

- spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în apropierea Lacului Chitila și a Văii Mangului;
- spații verzi situate în cartiere;
- spații verzi situate la marginea orașului.

(2) dimensiuni

- spații verzi de tip **grădină sau parc cu suprafețe peste 1,0 ha** și care au fost delimitate ca unități teritoriale distincte;
- spații verzi de tip **scuar cu suprafețe sub 1,0 ha** și care au fost incluse în subzonele mai mari în care se încadrează, dar fără a-și pierde caracterul de spațiu verde;
- spații verzi de tip **fâșie plantată de însoțire cu suprafață variabilă** de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață.

(3) profilul funcțional

- spații verzi de **agrement, promenadă, însoțire trasee pietonale**
- **complexe și baze sportive**
- perdele de **protecție** (infrastructura edilitară, căi majore de comunicație, între funcțiuni parțial incompatibile)

(4) accesibilitatea

- spații verzi **publice cu acces nelimitat**;
- spații verzi **publice cu acces limitat** de apartenență la cluburi sau baze sportive sau contra cost;
- spații verzi în **incinte private**.

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse în interiorul orașului Chitila, au fost evidențiate următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat:

- Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, plantații de aliniament artere principale/secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale.

V2 - Subzona de activități sportive , loisir și agrement

V3 - Spații plantate de protecție față de zona industrială, infrastructura tehnică și Căi Ferate

V5 - Zona verde în intravilan care va fi reglementată prin PUZ pentru stabilirea destinației finale (agrement, parc tematic, sport)



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1 + V3 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

V2 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice pentru practicarea sportului, loisir și agrement conform proiectelor legal avizate

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 + V3 - orice intervenție necesită documentații specifice avizate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

ART.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1 + V2 + V3 -se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V1 - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;

V1 + V2 + V3 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II:

CONDII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

V1 + V2 + V3 - conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1 + V2 + V3 – conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii.

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1 + V2 + V3 - conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii.

ART.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE

ACEEAȘI PARCELĂ

V1 + V2 + V3 - conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii.

ART.8 – CIRCULAȚII, ACCESE

V1 + V2 + V3 - conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULEOR

V1 + V2 + V3 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform Regulamentului General de Urbanism și Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră legal aprobate.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1 + V2 + V3 – Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12,0m sau conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii.

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 + V2 + V3 - conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1 + V2 + V3 - conform Planurilor Urbanistice de Detaliu sau Zonale de Amenajare Peisageră avizate conform legii.

V1 + V2 + V3 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ART.13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1 + V2 + V3 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,2 m înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și



favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

V1 + V2 + V3 - în intravilan împrejuririle vor fi transparente de maximum 2,0 m înălțime din care un soclu opac de 0,6 m dublate de gard viu;

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,6 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,5 m terenul va fi coborât cu minimum 0,1 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1 + V3 - POT cu construcții, circulații, platforme = **maximum 10 %**

V2 - POT cu construcții, circulații, platforme = **maximum 30%**

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 + V3 - CUT maxim 0,2 mp ADC/mp teren;

V2 - CUT maxim 0,35 mp ADC/mp teren

A ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Zona de activități productive se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinsă în perimetrul orașului Chitila se compune din următoarele **subzone/unități teritoriale de referință**:

A1 - subzona unităților predominant industriale

A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).



A1 – „activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

-cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.”

- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii.

A2 - se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

A1+A2

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- cazare de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;



ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 – 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.

A2 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale în termen de 5 ani, astfel încât să devină compatibile ca vecinătate cu locuirea;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri, fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul



A2 - în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A1 + A2 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

A2 - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice 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 CMA.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

A1 + A2 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția cazării de serviciu;
- se interzice localizarea activităților care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general;

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

A1 + A2 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1000,0 mp** și un front minim la stradă de **20,0 m**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1 + A2 retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi conform alinierii clădirilor față de Domeniul Public stabilită în Planurile de reglementări și obligatoriu mai mari de:
- **10,0 m** pe străzile de categoria I și a II-a;
- **6,0 m** pe străzile de categoria a III-a.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minimum **12,0 m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,0 m** pe străzi de categoria a III-a.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 + A2 - Vor fi respectate următoarele condiționări:
- 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 toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0 m**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **6,0 m**;

- 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;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,0 m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. 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 **1,9 m** de la nivelul solului.



ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- A1 + A2** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0 m**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1 + A2 - Vor fi respectate următoarele condiționări:

- 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 minimum **4,0 m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

A1 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 + A2 cu următoarele condiționări:

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,2 m**.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Vor fi respectate următoarele condiționări:

- A1** - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0 m**; această înălțime poate fi depășită de instalațiile tehnologice specifice până la maximum **45,0 m**;
- A2** - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **15,0 m**; aceasta înălțime poate fi depășită de instalațiile tehnologice specifice;
- A1 + A2** - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;



A1 + A2 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se stabilește în baza avizului societății care administrează rețelele respective.



ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1 + A2- 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;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum **40%**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,0 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

A1 + A2- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minimum **2,0 m** din care un soclu de **0,60 m** și vor fi dublate cu un gard viu.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A1 + A2 - POT maxim = 60%

Spații verzi = min 20%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc/mp teren) = 9



G ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

G2 - cimitire și clădiri anexe:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu-osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate.

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G2 - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 m

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minimum 7,5 – 8,0 mp teren pentru un loc de veci),

ART.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G2 - se interzice desificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală

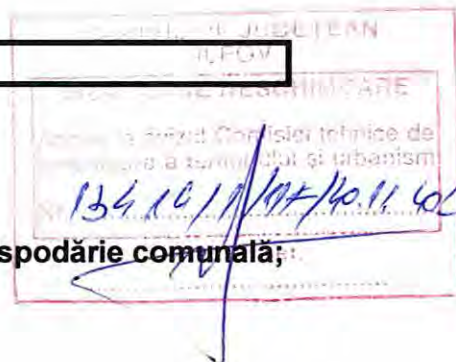
G1 – pentru incintele situate la contactul cu zona rezidențială se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic sau produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRI LOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

G1 – pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500,0 mp și un front la stradă de minimum 10,0 m.



ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1 + G2 – clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune conform cu limita de aliniere a clădirilor precizată în planurile de reglementări, sau se vor retrage la o distanță de minimum 6,0 m în cazul în care majoritatea fronturilor sunt retrase de la stradă.



ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G2 - vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, asigurându-se între morminte și gard o distanță de minimum 3,0 m.

G1 – distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuințe;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1 – distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 m;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului;

G1 + G2 – se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

G2 - înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 6,0m cu excepția capelor a căror înălțime maximă va fi de 15,0m

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1 – volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;



- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G2 - se vor asigura puncte de apă din rețea publică

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

G1 – toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minimum 5% din suprafața totală a cimitirului

G1 – 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;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2 m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,0 mp.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

G2 - împrejurimi spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,0 m;

- accesul în incintă va fi tratat monumental.

G1 – împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minimum 2,0 m din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 -10,0 mp din care minimum 15% circulații carosabile și pietonale.

- Suprafața ocupată de alte construcții decât locurile de veci se va înscrie într-un POT = maximum 1%

G1 – POT maxim = 50%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G2 - CUT = 0,15 mp ADC/mp teren

G1 – CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren;



T ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Orașul Chitila conține la capitolul „Transporturi” – rutiere și feroviare, câteva din elementele reprezentative pentru oraș: penetrațiile feroviare București – Ploiești, București – Pitești și Gara Chitila, penetrațiile rutiere majore care fac relația cu teritoriul extravilan – Drumul Național 7 București - Pitești- Târgoviște, Șoseaua de Centură a municipiului București, imaginea oferită către acestea constituind o „carte de vizită” pentru oraș și trebuind tratate ca atare.

Având în vedere că aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar este necesar a se acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi și din proximitatea acestora.

Având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15,0 m, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate, iar acolo unde distanțele sunt mai mari se vor prevedea perdele de protecție din arbori de talie înaltă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- gări, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor Feroviare;
- lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea altor funcțiuni decât cele precizate în Art. 1 – utilizări admise este posibilă numai conform unei documentații Plan Urbanistic Zonal legal aprobat.

ART.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a căilor ferate.

SECȚIUNEA II

CONDII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400,0 mp cu front la stradă de minimum 15,0 m;



ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRI LOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minimum 6,0 m în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minimum 10,0 m pe străzile de categoria I și a II-a și de minimum 8,0 m pe străzile de categoria a III-a.

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRI LOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- distanța față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m.

ART.7 - AMPLASAREA CLĂDIRI LOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 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 6,0 m; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; lățimea accesului va fi de minimum 4,0 m.

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Oraș staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

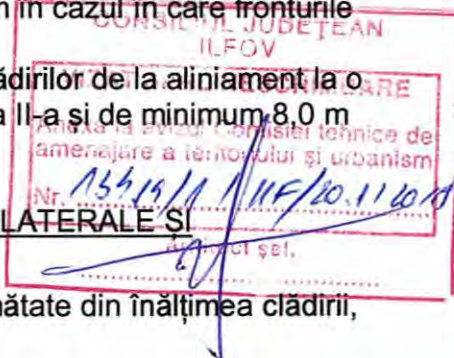
ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maxima admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ



- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.



ART.13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan, cât și în extravilan, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Orașului, fiind „porțile” de intrare;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,0 mp;

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maximum 1,8 m din care un soclu opac de 0,4 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la 2,5 m distanță, cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de 2,2 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în Oraș sau a celor care au transport în comun;
- terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15,0 m se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minimum 4,0 m înălțime.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 70%**

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUTmaxim = 3,0**

S	ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
----------	------------------------------------



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din unități militare; la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările deținute în prezent.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu art. 43 lit. a) din Legea 50/1991. .

M.Ap.N. are în administrare pe teritoriul UAT Chitila imobilele 1280 și 1166-incinta 3, iar în zona acestora se va permite construirea numai cu Avizul Statului Major al Apărării.

M.A.I. are în administrare pe teritoriul UAT Chitila pe strada Ion. Olteanu Sediul Poliției Orășenești care este zonă cu destinație specială

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

-sunt admise numai funcțiunile acceptate prin Avizul Statului Major al Apărării sau al Ministerului Administrației și Internelor



ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea altor funcțiuni decât cele precizate în Art. 1 – utilizări admise nu este posibilă

ART.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice .
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se menține actuala configurație și suprafață a parcelelor;

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minimum 6,0 m în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:



- distanța față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m.

ART.7 - AMPLASAREA CLĂDIRII LOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 m; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; lățimea accesului va fi de minimum 4,0 m.

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Oraș staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale utilizatorilor.

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maxima admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

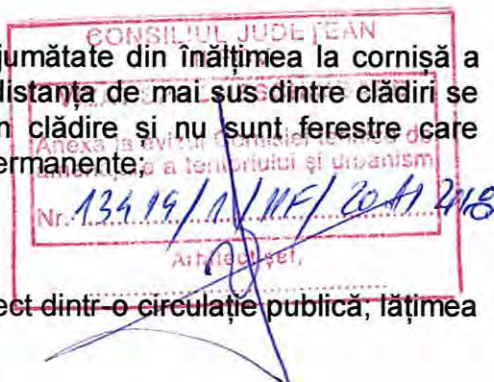
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART.13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;



- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,0 mp;



ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimi de maximum 1,8 m din care un soclu opac de 0,4 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la 2,5 m distanță, cu un al doilea gard de opacitatea necesară de 2,2 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în Oraș sau a celor care au transport în comun;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S – POT maxim 50%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S – CUT maximum 1,8 mp ADC/mp teren

EX ZONE AFLATE ÎN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile cuprinse în teritoriul administrativ al orașului, exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrol, gaze naturale.

Amplasarea de platforme de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se face numai în baza unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, aprobată și a unor studii de evaluare a impactului de mediu, pentru determinarea amplasamentului favorabil.

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole

Terenurile agricole din teritoriul extravilan se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.



RESTRICȚII PROVIZORII

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare a orașului;
- în zonele de siguranță și protecție aferente căilor ferate și drumurilor naționale este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului, sau prezintă riscuri de accidente;
 - amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzis



Întocmit
Prof.dr.arh.Constantin Enache

