



5

R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI

Piața Sf. Maria, nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov.
Tel.: 361.40.23; 361.40.26; 361.40.27; 361.40.29; fax: 361.40.25; web: www.ppl.ro

HOTARÂRE

privind aprobarea "**Detalierii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare, pentru punerea în aplicare a reglementarilor existente**"

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni :

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.14.846/13.04.2016, expunerea de motive a Primarului orașului Popești Leordeni nr.14.847/13.04.2016, precum și rapoartele de avizare ale: comisiei nr.3 (juridică, administrație publică locală, apărarea drepturilor cetățenești, relații cu alte autorități publice locale din țară și străinătate) înregistrat sub nr. 19272/18.05.2016 și al comisiei nr.4 (pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură) înregistrat sub nr. 19273/18.05.2016;

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile :

- art.25, alin.(1) și art.46 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OUG nr.7/2011 ;
- art.2, alin.(2) din Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.36, alin.(5), lit.c), pct.11 și art.45, alin.(2), lit.e) din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu completările și modificările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. unic: Se aprobă "**Detalieria Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare, pentru punerea în aplicare a reglementarilor existente**" pentru orașul Popești Leordeni.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Silviu CAZACU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Margareta ICHIM

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
VARIANTA II – aprilie 2016**

privind "Detalierea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare, pentru punerea în aplicare a reglementarilor existente"

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

2. DOMENIUL DE APLICARE

Art. 1.1

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Popești Leordeni se aplică teritoriului cuprins în limitele intravilanului actual al Orașului Popești Leordeni precum și extinderilor acestuia propuse conform planșei de Reglementări –zonificare funcțională.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Art.2.1

Prezentul Regulament preia și menține prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG oras Popesti Leordeni elaborat în anul 2000 și aprobat prin HCL nr.08/21.02.2002, prelungit cu HCL nr. 11/27.02.2012 și HCL nr. 19/27.03.2014, operând modificări datorate evoluției situației existente ca urmare a dinamicii dezvoltării teritoriului. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul Regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Hotararea de Guvern nr. 525/1996.

TITLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI

1. PRECIZĂRI CU PRIVIRE LA MODUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G.

Art. 1.1 PRECIZĂRI CU PRIVIRE LA ZONELE UTR 2, UTR 3 și UTR 5

Întrucât elaboratorul PUG-ului a prevăzut în unitățile teritoriale de referință UTR 2, UTR 3 și UTR 5 planșa de reglementări, dar nu a reglementat aceste zone în conținutul regulamentului aferent PUG în detaliu reglementările în ceea ce privește regimul economic și regimul tehnic, respectiv, indici de urbanism procent de ocupare (POT), coeficient de utilizare (CUT), regim de înălțime, reguli de amplasare și retrageri/aliniamente, reguli cu privire la asigurarea acceselor, reguli cu privire la echiparea edilitară, reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și în mod special zone și subzone funcționale la întocmirea documentației PUG-ului inițial acestea nefiind enunțate foarte clar și suficient de explicit în concordanță cu strategia de dezvoltare spațială a localității, este necesar a se face anumite reglementări/corelări între partea scrisă și partea desenată a Regulamentului aferent PUG-ului existent.

Prin reglementare se înțelege corelarea condițiilor de încadrare funcțională și de construire, respectiv: *amplasare, retrageri și aliniamente; asigurarea acceselor și parcajelor; echipare edilitară; spații verzi; distante minime fata de limitele parcelei; regim de construire; regim de inaltime; POT și CUT.*

De asemenea facem precizarea că proiectantul la întocmirea Regulamentului aferent PUG-ului existent face trimitere permanentă la Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 privind Regulamentului General de Urbanism, Anexele nr.1, nr.2, nr.3, nr.4, nr.5, nr.6.

Art. 1.2

Aprofundarea și realizarea complexă a problemelor rezultate din analiza evoluției localității și a situației existente cu evidențierea disfuncționalităților, opțiunilor și reglementărilor ce se impun pentru dezvoltarea acestora pot duce la o mai bună aplicare atât din punct de vedere urbanistic cât și economic și social. Analiza multicriterială a situației existente la nivelul localității a evidențiat disfuncționalitățile care apar în desfășurarea activităților în localitate, prin reglementarea propusă vom îndepărta o serie de dezechilibre în dezvoltare urbanistică, economică și socială.

Pentru restabilirea mediului urban firesc, prin prezenta variantă de regulament se exemplifică reglementarea/corelarea următoarelor aspecte privind modul de aplicare a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. astfel:

- **CAPITOLUL II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor – punctul 6 – reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, se reglementează după cum urmează:**

- stabilirea de retrageri obligatorii a împrejmuirilor (aliniament) pentru lărgirea drumurilor (străzilor) publice cu 4,00 m de o parte și cealaltă pentru străzile Drumul Fermei, Amurgului (tronsonul 1, respectiv strada Popești Vest până la intersecția cu strada Solstițiului), Solstițiului (tronsonul 1, respectiv strada Drumul Fermei până la intersecția cu strada Amurgului), Biruinței și aliniamentul construcțiilor față de limita retrasă la minim 5,00 m;

- stabilirea de retrageri obligatorii a împrejmuirilor pentru lărgirea drumurilor (străzilor) publice cu 2,00 m de o parte și cealaltă pentru străzile Eclipsei, Triumfului, Occidentului, Oituz, Sf. Agnes, Amurgului (tronsonul II, respectiv strada Solstițiului până la intersecția cu strada Sf. Agnes), Leonardo Murialdo, Alexandru Conduratu, Pavlichieni, Astrelor, Apusului, Echinocțiului, Solstițiului (tronsonul II, respectiv strada Drumul Fermei până la intersecția cu strada Viilor), Mirăslău, Școlii, Viilor, Sf. Nicolae, Sf. Ioan, Sf. Andrei, Sf. Gheorghe, Sf. Vasile, Sf. Petru și Pavel, Sf. Apostoli, Speranței, Orizontului, Răsăritului și aliniamentul construcțiilor față de limita retrasă la minim 5,00 m;

- proprietarii parcelelor din care sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor de 10% la procentul de ocupare al terenului, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Instituției Primarului orașului Popești Leordeni;

- proprietarii parcelelor din care sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Instituției Primarului orașului Popești Leordeni.

NOTĂ: celelalte reglementări privind modul de ocupare a terenurilor - reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii rămân valabile.

• CAPITOLUL III – Zonificare funcțională – punctul 11, litera C – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, se reglementează după cum urmează:

- pentru UTR 2 „zonă locuințe, servicii publice, gospodărie comunală, cimitir, biserică și utilități (LM, IS, Ccr, Gcc, A)” să se reglementeze indici P.O.T = 50% și C.U.T. = 1,50 regim de înălțime maxim P+4E pentru construcțiile de locuințe colective care au parter cu altă funcțiune decât locuire (magazine alimentare/restaurante, farmacii, sedii de firme, sedii asociații, grădinițe, creșe, etc), respectiv, indici P.O.T=30% și C.U.T.= 0,90 pentru construcțiile de locuințe individuale/unifamiliale;

- UTR 3 „zonă rezidențială, servicii publice și utilități (LM, IS, Ccr, Gcc, Ppp)” să se reglementeze indici P.O.T = 50% și C.U.T. = 1,50 regim de înălțime maxim P+4E pentru construcțiile de locuințe colective care au parter cu altă funcțiune decât locuire (magazine alimentare/restaurante, farmacii, sedii de firme, sedii asociații, grădinițe, creșe, etc), respectiv, indici P.O.T=30% și C.U.T.= 0,90 pentru construcțiile de locuințe individuale/unifamiliale;

- UTR 5 “zonă industrie, depozitare, servicii publice, locuințe, utilități publice (LM, I, IS, Ppp, Ccr, T)”, să se reglementeze indici P.O.T = 50% și C.U.T. = 1,50 regim de înălțime maxim P+4E pentru construcțiile de locuințe colective care au parter cu altă funcțiune decât locuire (magazine alimentare/restaurante, farmacii, sedii de firme, sedii asociații, grădinițe, creșe, etc), respectiv, indici P.O.T = 30% și C.U.T. = 0,90 pentru construcțiile de locuințe individuale/unifamiliale;

- staționarea vehiculelor se va admite numai în interiorul parcelei în afara circulației publice, pentru parcaje se va asigura 1 (unu) loc de parcare pentru fiecare apartament și suplimentarea cu 2(două) locuri de parcare pentru vizitatori;

- spațiu verde aferent construcției de 20% din suprafața terenului.

NOTĂ: celelalte reglementări privind zonificarea funcțională rămân valabile.

Art. 1.3

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;

- situarea specială a parcelei în cadrul orașului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

- obiective cu destinație semnificativă pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală sau generală a orașului Popești Leordeni.

Art 1.4

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a Regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

numai în baza P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură, avizat de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Consiliul Județean Ilfov și supus aprobării Consiliului Local al orașului Popești Leordeni;

- modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate ale proprietății este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură, avizat de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Consiliul Județean Ilfov și supus aprobării Consiliului Local al orașului Popești Leordeni;

- în cazul zonelor protejate și a zonelor aflate în perimetrul siturilor arheologice documentația de urbanism va fi supusă avizării Ministerului Culturii și Cultelor și aprobării conform legislației în vigoare;

2. CONDITII DE APLICARE

Art.2.1

Prezentul Regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția situațiilor în care se solicită derogări și a situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor documentații de urbanism, PUD sau PUZ cazuri specificate în conținutul prezentului Regulament.

Art. 2.2

În cazul operațiilor urbanistice importante ca volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, în cazul inițierii dezvoltării unor subzone funcționale complexe pe terenuri destructurate, prezentul Regulament poate fi detaliat și adaptat prin regulamente aferente unor PUZ-uri elaborate și aprobate conform legii. În aceeași situație se înscriu și amplasamentele pentru care au fost propuse construcții cu accente înalte sau areale de accente înalte.

3. DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Art. 3.1

Prezentul Regulament NU MODIFICĂ ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ÎNȚĂLĂ, urmărește corelarea documentației aprobate, respectiv, partea scrisă cu partea desenată (planșele) în vederea reglementării construirii în intravilanul propus și aprobat prin HCL nr.08/21.02.2002 prelungit cu HCL nr.11/27.02.2012 și HCL nr.19/27.03.2014

ARHITECT ȘEF,
ing. Elena DUMITRESCU
Conf. Disp. nr.69/11.03.2016

