

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna JILAVA, județul ILFOV

Cod proiect URB-PUG-50



REGULAMENT LOCAL

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
DE URBANISM

Aprobarea proiectului de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 15125/24.07.25

Arhitect șef,

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna JILAVA, județul Ilfov

Iunie 2025



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

0
V4R2

COLECTIV DE ELABORARE**Proiectant General: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.****Manager General: Ing. Madalina SĂVOIU****URBANISM:****COORDONATOR PROIECT: Dr. Urb. Andreea NECSULESCU (Popa)****URBANIST: Urb. Iulia MARACINEANU****REDACTARE GRAFICA: Ing. Anca SOARE****TEHNICO-EDILITARE Ing. Constanta CARSTEA**

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	1 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

CUPRINS

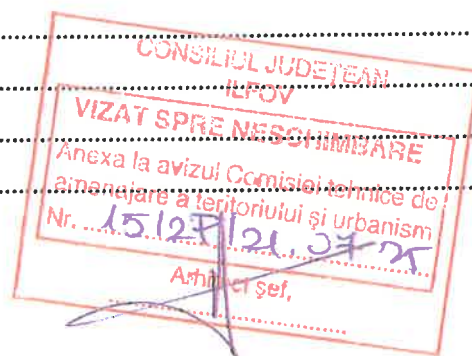
I. PRESCRIPTII GENERALE	4
1. ROLUL RLU	4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
3. DOMENIUL DE APLICARE	6
4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	6
5. CONDIȚII DE APLICARE	7
6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	7
7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	10
8. OBSERVAȚII	11
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
9. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE	12
10. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - REGLEMENTĂRI	22
11. CIRCULAȚIE ȘI ACCESE. ACCESE PIETONALE- REGLEMENTĂRI	23
12. OPERAȚIUNI DE PARCELARE- REGLEMENTĂRI	27
13. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI	29
14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	32
15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	34
16. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	35
17. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	38
18. ÎMPREJMUIRI	39
19. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE A CONSTRUCȚIILOR	40
20. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE CĂI FERATE ȘI AEROPORTURI	42
21. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE	45
22. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE	45
III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	47
C - ZONA CENTRALĂ	47
IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	51
L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	57
LI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	57
Lc- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	57
ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	62
SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	65
TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ SI CONSTRUCȚII AFERENTE	70
GCC1 - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE	72
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	74



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
 Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

2
V4R2

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	80
TH_i - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (INTRAVILAN).....	81
TERENURI OCUPATE DE CONSTRUCȚII ȘI ALTE AMENAJĂRI	82
TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	83
TF – ZONE VERZI ȘI TERENURI FORESTIERE.....	86
TA - ZONA TERENURILOR AGRICOLE.....	88
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	89
IV. UTR - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	91
ANEXA 1.....	154
ANEXA 2.....	160
ANEXA 3.....	163
ANEXA 4.....	172
ANEXA 5.....	173
ANEXA 6.....	175
ANEXA 7.....	182



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	3 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA JILAVA, JUDETUL ILFOV

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1. Prezentul regulament local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei JILAVA.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare ale construcțiilor pe întreg teritoriul Comunei JILAVA, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se prevede elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu legislația în vigoare.

2.2. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Elemente legislative

Proiectul are la bază corelare cu legi sau acte normative din domeniu, **cu toate modificările și completările ulterioare**, și anume:

Legea nr. 18/1991 (republicată**)(*actualizată*)** - privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare

LEGE nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a I-a Rețele de transport

LEGE nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa

LEGE nr. 5 din 6 martie 2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone naturale și construite protejate

LEGE nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de Localități

LEGE nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural

LEGE nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VI-a Zone cu resurse turistice

LEGE nr. 422 din 18 iulie 2001 (republicată**)(*actualizată*)** privind protejarea monumentelor istorice**)

Ordinul MCC nr. 2361/2010 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a monumentelor istorice dispărute

OG nr. 43/ 30.01.2000 (republicată**)(*actualizată*)** - privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național

LEGE nr. 287 din 17 iulie 2009)(**republicată**)(*actualizată*)** - Codul Civil

LEGE nr. 46 din 19 martie 2008 (*actualizată*) - Codul Silvic

LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (republicată**)(*actualizată*)** - privind reglementarea și



Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

4
V4R2

administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*

LEGE nr. 107 din 25 septembrie 1996 (*actualizată*) - Legea Apelor

HOTĂRÂRE nr. 930 din 11 august 2005 - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

LEGE nr.138 -27aprilie2004 (republicată**)(*actualizată*)** - a îmbunătățirilor funciare**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 20 iunie 2007 (*actualizată*) - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

LEGE nr. 451 din 8 iulie 2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000

LEGE nr. 157 din 7 octombrie 1997 - privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985

LEGE nr. 448 din 6 decembrie 2006 (republicată**)(*actualizată*)** - privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap*

ORDIN MDRAP nr. 189 din 12 februarie 2013 - pentru aprobarea - reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000"

ORDINUL Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare,

LEGE nr. 123 din 10 iulie 2012 (*actualizată*) - energiei electrice și a gazelor naturale

LEGE nr. 7 din 13 martie 1996 (republicată**)(*actualizată*)** cadastrului și a publicității imobiliare

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 (*actualizată*) - privind protecția mediului

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 105 din 27 iunie 2001 (*actualizată*) - privind frontiera de stat a României

HOTĂRÂRE nr. 445 din 8 aprilie 2009 (*actualizată*) - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

ORDIN comun MLP nr. 34/N/07.11.95, MI Nr. 3422/01.08.95, MAN nr. M30/02.11.95 și

SRI nr. 4221/08.08.95 - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

Ordin MT nr. 45/27.01.1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 12 decembrie 2002 (republicată**)(*actualizată*)** - privind circulația pe drumurile publice**

LEGE nr. 125 din 12 iulie 2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 265/2008 privind auditul de siguranță rutieră

LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 (republicată**)(*actualizată*)** - privind locuințele

LEGE nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (*actualizată*) - privind calitatea în construcții

LEGE nr. 185 din 25 iunie 2013 - privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

LEGE nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) - privind performanța energetică a clădirilor

HOTĂRÂRE nr. 1.739 din 6 decembrie 2006 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu

HOTĂRÂRE nr. 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă, modificată și completată cu **HGR nr. 37 din 12 ianuarie 2006**

HOTĂRÂRE nr. 321 din 14 aprilie 2005 (republicată**)(*actualizată*)** - privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant**

LEGE nr. 153 din 5 iulie 2011 (*actualizată*) - privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor

HOTĂRÂRE nr. 584 din 21 iunie 2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	5 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

ORDONANȚĂ nr. 58 din 21 august 1998 (*actualizată*) - privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România

LEGE nr. 33 din 27 mai 1994 (*republicată*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

LEGE nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (*actualizată*) privind bunurile proprietate publică**

LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010 (*actualizată*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

LEGE nr. 348 din 10 iulie 2003 (republicată**)(*actualizată*)** privind legea pomiculturii

HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul MMAP nr. 1181/2016 privind aprobarea Planului de management și a Regulamentului sitului Natura 2000 ROSPA0015 Câmpia Crișului Alb și Crișului Negru și ariile naturale protejate conexe;

HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 1881/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;

OUG nr. 38/2022 pentru modificarea și completarea unor acte normative în vederea - H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

SR nr. 10009/2017 Acustică. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental;

STAS 12574-87 aer din zone protejate.

Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase,

Ordinul MDRAP 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Ordinul MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru teritoriul administrativ al comunei JILAVA, cuprins în zona studiată (intravilan și extravilan) și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente PUG – Comuna JILAVA.

3.2. Teritoriul administrativ este delimitat conform legii, în baza avizului OCPI – Ilfov (cu preluarea limitelor UAT conform programului RELUAT) și reprezentat în planșele care compun partea desenată a PUG. Suprafața UAT JILAVA care face obiectul PUG măsoară **2.661,27** ha.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

4.1. Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al comunei Jilava în vigoare și acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

4.2. În cazul documentațiilor de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate conform legislației în vigoare și în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se mențin reglementările acestora până la pierderea valabilității sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentații au fost elaborate.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

6
V4R2

5. CONDIȚII DE APLICARE

5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a comunei Jilava.

5.2. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

5.3. În cazul dezvoltării unor funcțiuni incompatibile cu caracterul urban (ferme agrozootehnice, zone construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, zone industriale poluante sau generatoare de trafic greu) aceasta se poate realiza pe baza de P.U.Z. aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să grezeze de servituti (zone de protecție sanitară, etc) zonele din intravilanul propus prin PUG.

5.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise conform prevederilor legale în vigoare.

6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

6.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, în funcție de UTR-ul în care este încadrată, cu următoarele condiționări:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- în tesut neconstituit, în cazul conversiei funcționale în cadrul unor amplasamente existente în tesut constituit și în cazul operațiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurtă spre stradă.

6.2. Suprafața minimă și latura minimă la stradă (deschidere la stradă) a parcelelor obligatorii pentru întreg teritoriul intravilan al comunei Jilava sunt:

Zonă/ Subzonă funcțională	Suprafața minimă (mp)	Latură minimă la stradă (m)
C - ZONA CENTRALĂ		
CISa zp - Institutii publice si administrative	2.200	15
CISi zp - Constructii de invatamant	-	15
CIS zp - alte prestarii de servicii de interes general	500	12
CLc zp -locuințe colective	1.000	15
CLi zp - locuințe individuale, din tesutul parcelar vechi, cu lotizari anterioare, din zona de protectie a monumentelor istorice	250	8,0 m ptr. construcțiile înscrise între două calcanе laterale 10,0 m ptr. construcții izolate sau cuplate
ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT		
ID2 zp - subzona unitatilor industriale si de servicii	1.000	15
IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII		
IS zp - subzona mixtă situata in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice	500	12
- locuințe individuale	350	12
IS - subzona institutii publice si servicii	700	15
IS1 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mic de înălțime	500	12

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	7 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

IS2 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mare de înălțime	700	12
- locuințe individuale	350	12
IS3 - subzona mixtă activități productive, servicii și depozitare / locuințe	2.000	15
- locuințe individuale	350	12
Li - ZONA DE locuințe INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
Li1 - subzona locuințelor individuale, în tesutul parcellar vechi, cu lotizări anterioare	250	8,0 m ptr. construcțiile înscrise între două calce laterale 10,0 m ptr. construcții izolate sau cuplate
Li2 - subzona locuințelor individuale, situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite	500	12
Li zp - subzona locuințelor individuale, situată în zona de protecție a monumentelor istorice	250- 500	8/10/12
Lc- ZONA DE locuințe COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
Lc2 - subzona locuințelor colective în țesut nou	1.200	15
Lc1 - subzona locuințelor colective în țesut existent.	1.750	12
ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT		
ID1 - subzona unitatilor predominant industriale;	3.000	15
ID2 - subzona unitatilor industriale si de servicii;	2.500	15
ID2 zp - subzona unitatilor industriale si de servicii în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice;	1.000	15
SP - ZONA SPATIILOR VERZI		
SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	-	-
SP1 zp - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice;	-	-
SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară și amenajări aferente	-	-
SP3 - amenajări sportive și de agrement;	2.000	15
SP4 - spații verzi cu caracter tematic, promenadă, picnic.	-	-

Condițiile trebuie îndeplinite cumulativ

6.3. Dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie.

6.4. Parcelele cu suprafață sub suprafața minimă detaliată anterior, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura zonei funcționale în care

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	8 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

se află. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu și parcelele pe care există deja construcții în situația în care se mențin acestea, cu respectarea reglementărilor.

6.5. Pentru parcele deja constituite/ construite cu suprafața sub suprafața minimă, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% și toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei zone funcționale să fie îndeplinite cumulative.

6.6. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute* de utilitate publică*.

6.7. Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea* de utilitate publică și înscris în CF cu această destinație va fi făcută cu respectarea Regulamentului aferent P.U.G.

6.8. La cererea proprietarilor, suprafața de teren afectată de servitutea* de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, cu următoarele beneficii:

- **suprafața de referință** pentru **calcul POT** va fi **suprafața totală a parcelei inițiale + jumătate din suprafața trecută în proprietate publică**;
- În cazul în care un teren (amplasat în alte zone funcționale decât locuire individuală) este afectat de mai multe ori de lucrări pentru utilitate publică, sau se vor face cedări pentru amenajarea de spații verzi cu acces nelimitat - în sensul Legii 24/2007, și dacă, din teren se cedează cu titlu gratuit, se va beneficia de un **SPOR de CUT suplimentar** – (realizarea unui etaj retras suplimentar, calculat la suprafața dinaintea cedării), astfel:
 - **Un SPOR de CUT de 0,25 pentru o suprafață de 500mp;**
 - **Un SPOR de CUT de 0,50 pentru o suprafață de 800mp;**
 - **Un SPOR de CUT de 0,75 pentru o suprafață de 1.000mp.**

6.9. Proprietarii parcelelor care vor fi afectați de transfer în proprietate publică, vor face acest transfer pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei, cedare cu titlu gratuit. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus, în domeniul public, fără a cere despăgubiri, cu condiția obținerii **sporului** pentru **POT și CUT**, descris la punctul anterior 6.8.

6.10. Pentru Proprietarii parcelelor care vor fi afectați de expropriere, dar care **NU sunt de acord** cu cedarea cu titlu gratuit a suprafețelor afectate de cedarea pentru utilitate publică, **calculul POT și CUT se va face la suprafața rămasă după expropriere.**

6.11. Autorizarea construcțiilor de locuire din *Zonele de urbanizare*, se va realiza după autorizarea, recepția și punerea în funcțiune a bransamentelor definitive la rețelele publice ale infrastructurii edilitare, precum și accesul la infrastructura rutieră,

6.12. Recepția la terminarea lucrărilor pentru construcțiile de locuire din *Zonele de urbanizare*, se va realiza numai după autorizarea, recepția și punerea în funcțiune a bransamentelor definitive la rețelele publice ale infrastructurii edilitare, precum și accesul la infrastructura rutieră

***Definire servitute de urbanism = servitute de utilitate publică :**

✓ *Servituțiile (regulile) de urbanism sunt mai degrabă restricții de ordin administrativ ale dreptului de proprietate, prescrise în vederea realizării unui interes general, cel de amenajare urbană; Regula de urbanism vine să limiteze dreptul de proprietate, mai precis prerogativele proprietarilor imobiliari, cât privește gestiunea imobiliară a bunurilor lor;*

✓ *Servituțiile de urbanism sunt limite și interdicții de urbanism pentru asigurarea dezvoltării teritoriale și urbane durabile;*

✓ *Servituțiile de urbanism sunt servituți administrative, de drept public, care nu fac obiectul unei compensații financiare;*

✓ *Limitele și interdicțiile de urbanism sunt sarcini care grevează un imobil, instituite în interes public sau pentru utilitatea publică, prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau documentații de urbanism aprobate potrivit legii;*

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	9 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

✓ pentru protejarea și prevenirea riscurilor și patrimoniului natural și construit și pot privi utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, proporția dintre spațiul construit și neconstruit, **interdicția de construire** în anumite zone și **de-a lungul anumitor drumuri**, repartizarea funcțiunilor între diverse zone, **rezervarea unor zone pentru crearea sau extinderea** de echipamente de interes general precum **căi de comunicații, spitale, școli, grădinițe, creșe, centre sociale, clădiri culturale, locuințe publice, spații verzi publice și continuități ecologice și altele asemenea**.

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

7.1. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

7.2. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

7.3. Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

7.4. Pentru toate zonele funcționale se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

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

7.6. În prezentul regulament se aplică următoarele definiții:

7.6.1. Instituții și servicii:

- a. **Construcții/ funcțiuni administrative:** Sedii ale diferitor instituții ale administrației publice centrale, regioanle și locale (Sedii de prefecturi, Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, Sedii de primărie, Sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, Sedii de birouri)
- b. **Construcții / funcțiuni financiar-bancare:** Sedii de bănci / filiale, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri,
- c. **Construcții/ funcțiuni comerciale¹:** Comerț nealimentar, Magazin general, Supermagazin (supermarket), Piața agroalimentară, Comerț alimentar, Alimentație publică, Servicii.
- d. **Construcții/ funcțiuni de cult²:** Lacase de cult
- e. **Construcții / funcțiuni de cultura³:** Expoziții, Muzee, Biblioteci, Cluburi, Sali de reuniune, Cazinouri, Case de cultura, Centre și complexe culturale, Cinematografe, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, Sali polivalente, Săli de conferință, Cinematecă, Construcții multimedia.
- f. **Construcții / funcțiuni de învățământ:** Învățământ preșcolar (grădinițe), Școli primare, Școli gimnaziale, Licee, Școli postliceale, Școli profesionale, Învățământ superior
- g. **Construcții / funcțiuni de sănătate:** Spital clinic universitar, Spital general (județean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgentă, reumatologie, clinici particulare), Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice), Dispensar policlinic, Dispensar urban, Alte unități (centre de recoltare singe, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii), Creșe și creșe speciale pentru copii, Leagan de copii,

¹ Nu sunt incluse Service-uri auto, ateliere reparații auto, spălătorii auto

² Nu sunt incluse Mănăstiri, schituri, cimitire

³ Nu este inclus Circul

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	10 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- h. **Construcții/ funcțiuni și amenajări sportive⁴:** Complexuri sportive, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente), Popicarii
- i. **Construcții / funcțiuni de turism⁵:** Hotel, Hotel-apartament, Motel , Vile , Pensiuni

7.6.2. Construcții / funcțiuni destinate sportului și agrementului: Construcții și amenajări sportive: Complexuri sportive, Stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente), Patinoare artificiale, Poligoane pentru tir, Popicarii

7.6.3. Construcții / funcțiuni de turism: Hotel, Hotel-apartament, Motel, Vile, Bungalouri, Cabane, Campinguri, Sate de vacanță, Pensiuni.

7.7. Căile de comunicație rutieră și feroviară, constituie U.T.R./ Zone funcționale specifice pentru care se aplica Articolele dedicate din prezentul R.L.U., indiferent de U.T.R.-urile, Zonele și subzonele funcționale cu care se suprapun în partea grafică.

8. OBSERVAȚII

8.1. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări următoarele:

- se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- se interzice folosirea culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

8.2. Zonele de imagistică – (publicitate stradală, reclame, fațada construcțiilor sau pe fronturile la stradă) se recomandă realizarea unui regulament local pentru publicitate, reclamă și afișaj, (care va stabili atât condițiile tehnice de amplasare a firmelor, cât și designul acestora, mărimea, culorile folosite, forma literelor).

8.3. În cazul în care două zone funcționale sunt incompatibile, acestea pot fi delimitate de un drum public și obligatoriu de o zonă de protecție verde. Zona de protecție va fi amplasată pe zona funcțională incompatibilă.

8.4. Se vor evita incompatibilitățile funcționale, se vor prevedea locuri de joacă pentru copii în zonele de locuire, în special la locuirea colectivă.

8.5. Proiecția consolelor, a balcoanelor, a logiilor, a cornişelor sau bovindo-urilor va fi strict în interiorul proprietății, indiferent de înălțimea la care se află și de zona funcțională;

8.6. Pentru reducerea riscului la inundații, cota $\pm 0,00$ a parterului construcțiilor civile va fi stabilită peste cota maximă a terenului amenajat, în conformitate cu principiile de prevenție și protecție împotriva riscurilor naturale.

8.7. Planurile Urbanistice Zonale de reparcelare, din noile zone de urbanizare și nu numai, prin care se prevăd noi căi de comunicație/ lărgiri etc. se vor reglementa conform prezentei documentații sau se vor putea actualiza/modifica, după caz numai prin studii de fundamentate de trafic și/sau circulații.

⁴ Nu sunt incluse: Stadion, Patinoar artificial, Poligon pentru tir

⁵ Nu sunt incluse: Bungalouri, Cabane, Campinguri, sate de vacanță

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	11 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

9. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

9.1. În zonele de protecție a monumentelor istorice autorizarea oricăror lucrări de construire/desființare sau intervenție se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii sau al Direcției Județene pentru Cultură Ilfov – după caz.

9.2. În conformitate cu OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, în cazul în care în zonele afectate de investiții sunt semnalate descoperiri arheologice întâmplătoare, beneficiarul investiției are obligația de a suspenda lucrările și de a semnală acest fapt Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.

9.3. În conformitate cu **Legea 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice - actualizată: **Intervenții asupra monumentelor istorice, Art. 23.**

1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

9.4. În conformitate cu **Legea 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice - actualizată: **Intervenții asupra monumentelor istorice, Art. 24.**

1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

2) Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, ori de amplasare a echipamentelor, sau a infrastructurii fizice destinate susținerii rețelilor de comunicații electronice, care se încadrează ca microlucrări, lucrări standard sau lucrări de mică amploare, așa cum sunt acestea prevăzute în legislația privind facilitarea dezvoltării rețelilor de comunicații electronice, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, în condițiile legii.

4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.



Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

12
V4R2

9.5. În conformitate cu **Ordonanța 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, actualizată,

Art. 5:

6) Cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare; supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

15) Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

Art. 19:

În vederea protejării patrimoniului arheologic și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

- a) cooperează cu organismele și instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării patrimoniului arheologic pentru punerea în aplicare și respectarea măsurilor și deciziilor acestora;
- b) asigură protejarea patrimoniului arheologic rezultat ca urmare a cercetărilor arheologice sistematice sau preventive și a descoperirilor arheologice întâmplătoare, aflate în domeniul public ori privat al unităților administrativ-teritoriale respective, alocând resurse financiare în acest scop;
- c) pot colabora cu persoane fizice sau juridice de drept public ori privat pentru finanțarea cercetării și punerea în valoare a descoperirilor arheologice;
- d) finanțează cercetarea arheologică în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor pe care se efectuează lucrări publice pentru care sunt ordonatori principali de credite, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop, potrivit prevederilor prezentei ordonanțe;
- e) cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea patrimoniului arheologic;
- f) aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu avizele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și elaborează sau modifică astfel de documentații în scopul stabilirii de măsuri de protejare a patrimoniului arheologic evidențiat întâmplător ori ca urmare a cercetărilor arheologice preventive, potrivit legii;
- g) eliberează autorizația de construire și desființare numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor, pentru lucrări în zone cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, descoperit întâmplător sau de interes arheologic prioritar;
- h) colaborează cu serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, transmitând acestora informații actualizate cu privire la cererile de autorizare de construire în zonele de patrimoniu arheologic reperat;
- i) precizează în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zone cu patrimoniu arheologic reperat;
- j) iau măsurile administrative corespunzătoare și notifică proprietarilor și titularilor de drepturi reale asupra imobilelor obligațiile ce le revin pentru prevenirea degradării descoperirilor arheologice întâmplătoare.

9.6. Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte, intervențiile asupra monumentelor și a zonei de protecție se fac numai cu respectarea legii în vigoare și cu avizul Direcției Județene pentru Cultura Ilfov sau al Ministerului Culturii, după caz.

9.7. Conform Listei monumentelor Istorice 2015 la nivelul comunei Jilava sunt înregistrate următoarele monumente:

- Biserica Sfinții Împărați Constantin și Elena, șos. Giurgiului nr. 282, sat Jilava, cod IF-II-m-B-15290
- Biserica Adormirea Maicii Domnului str. Mierlari nr. 87, sat Jilava, cod IF-II-m-B-15291
- Cișmeaua Radu Vodă, str. Mierlari nr. 87, sat Jilava, cod IF-III-m-B-15331
- Fortul 13 Jilava, sat Jilava, cod IF-II-m-B-21037 (în incinta penitenciarului Jilava)

9.8. Conform Studiu Istoric de fundamentare PUG comuna Jilava au fost identificate următoarele propuneri de clasare propuse pentru includere în Lista monumentelor istorice în grupa valorică B:

- Gara Jilava, sfârșit de sec. XIX, sat Jilava, comuna Jilava,

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	13 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- Gara Progresu, sfârșit de sec. XIX, sat Jilava, comuna Jilava,
- Bateria 12-13, 1884-1896, Șoseaua de Centură, sat Jilava, com. Jilava,
- Bateria 13-14, 1884-1896, Șos. Sabarului nr. 2, sat Jilava, com. Jilava,
- Ansamblu de cruci și monumente funerare, jum. sec. XIX - înc. sec. XX, Șos. Giurgiului nr. 282, în curtea bisericii "Sf. Împărați Constantin și Elena", sat Jilava, com. Jilava,
- Casă, reședința proprietarului Bumbăcăriei, început de sec. XX, Str. Gării, sat Jilava,
- Cimitirul eroilor sovietici, prima jumătate a sec. XX, Șos. Giurgiului, nr. 282, sat Jilava
- Combinatul de Cauciucuri Jilava – patrimoniu industrial, sat Jilava, com. Jilava

9.9. Prevederi aferente zonelor de protecție a monumentelor istorice:

Pentru toate monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice au fost delimitate zone de protecție cu rol de protejare a vizibilității monumentelor istorice și a relației clădirilor existente și noi cu acestea. Astfel, au fost instituite zone de protecție pentru:

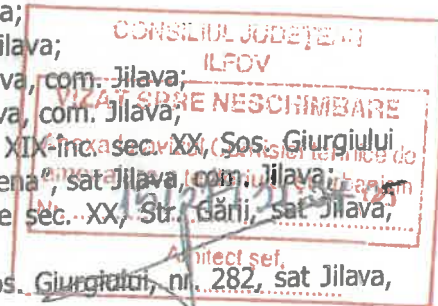
- Fortul 13 Jilava, cod LMI IF-II-m-A-21037, Str. Sabarului, nr.1, în cadrul Penitenciarului Jilava, sat Jilava, comuna Jilava;
- Biserica „Sf-ții Împărați Constantin și Elena”, cod LMI IF-II-m-B-15290, Șos. Giurgiului nr. 282, sat Jilava, comuna Jilava;
- Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, cod LMI IF-II-m-B-15291, str. Mierlari nr. 87, sat Jilava, comuna Jilava.

Intervențiile ce se intenționează a fi efectuate asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zone de protecție a monumentelor istorice se vor autoriza pe baza avizului Direcției Județene pentru Cultura Ilfov sau a Ministerului Culturii, după caz.

9.10. Zone construite protejate:

Zone construite protejate pentru imobilele propuse a fi incluse în Lista Monumentelor Istorice. Aceste zone construite protejate sunt instituite până la includerea acestor imobile în LMI, când vor deveni zone de protecție ale monumentelor istorice. Zonele construite protejate au fost delimitate pentru următoarele imobile propuse spre clasare:

- Gara Jilava, sfârșit de sec. XIX, sat Jilava, comuna Jilava;
- Gara Progresu, sfârșit de sec. XIX, sat Jilava, comuna Jilava;
- Bateria 12-13, 1884-1896, Șoseaua de Centură, sat Jilava, com. Jilava;
- Bateria 13-14, 1884-1896, Șos. Sabarului nr. 2, sat Jilava, com. Jilava;
- Ansamblu de cruci și monumente funerare, jum. sec. XIX-înc. sec. XX, Șos. Giurgiului nr. 282, în curtea bisericii "Sf. Împărați Constantin și Elena", sat Jilava, com. Jilava;
- Casa, reședința proprietarului Bumbăcăriei, început de sec. XX, Str. Gării, sat Jilava, comuna Jilava;
- Cimitirul eroilor sovietici, prima jumătate a sec. XX, Șos. Giurgiului, nr. 282, sat Jilava, com. Jilava;
- Ansamblul Combinatului de cauciucuri Jilava.



9.11. Reguli generale de intervenție asupra monumentelor istorice și asupra clădirilor propuse spre clasare și în zona de protecție a acestora / zona construită protejată a clădirilor propuse spre clasare, instituite până la includerea acestora în Lista Monumentelor Istorice, când zona construită protejată va deveni zonă de protecție a monumentului istoric

(1) În zona de protecție:

- Funcțiuni admise:** locuire și anexe ale locuinței, turism rural, extindere la instituții existente, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pâraielor din zonă;
- Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	14 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

c. Reguli privind clădirile existente

- Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale componentelor existente.
- Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.
- Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.
- Clădirile cu valoare de monument istoric sau imobilele propuse spre clasare trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.
- Se vor suprima rețele și conducte parazite.
- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.
- Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

(2) Construcții noi

- Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 7 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului.
- Se va lua în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.
- Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.
- Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirea existentă.
- Dacă se plantează o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite sau extinderile clădirilor existente. Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot.
- În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

9.12. Reguli specifice de intervenție asupra monumentelor istorice și în zona de protecție a acestora**(1) Fortul 13 Jilava, 1886 - 1893, în incinta Penitenciarului Jilava, sat Jilava, comuna Jilava; cod LMI IF-II-m-A-21037**

- Asupra monumentelor istorice și în zonele lor de protecție autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

a. Incinta împrejmuită a fortului:

- asupra clădirii monument istoric sunt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice.

b. În incintă:

- sunt permise spații publice amenajate de odihnă, plantate /libere;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	15 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentul istoric;
- vor fi protejate toate palierale de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;
- d. Zona de protecție a monumentului istoric:**
 - Sunt **admise următoarele tipuri de activități:** administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, cultură și culte, spații publice amenajate, plantate /libere.
 - **Utilizări interzise:** activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncălzirea anormală a rețelilor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.
- e. Intervenții:**
 - volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;
 - vor fi protejate toate palierale de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
 - se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
 - aspectul exterior al clădirilor: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejmui;

(2) Biserica „Sf-ții împărați Constantin și Elena”, sos. Giurgiului nr. 282, sat Jilava, comuna Jilava, cod LMI 2010 IF-11-m-B-15290;
Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, str. Mierlari nr. 87, sat Jilava, comuna Jilava, cod LMI 2010 IF-11-m-B-15291;

- Asupra monumentelor istorice și în zonele lor de protecție autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
- a. Incinta împrejmuită a bisericii:**
 - asupra clădirii monument istoric sunt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice.
- b. În incintă:**
 - sunt permise spații publice amenajate, plantate /libere, cimitir, construcții de cult;
 - volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentul istoric;
 - vor fi protejate toate palierale de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
 - se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;
- c. Zona de protecție a monumentului istoric:**
 - Sunt **admise următoarele tipuri de activități:** locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
 - **Utilizări interzise:** activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncălzirea anormală a rețelilor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.
- d. Intervenții:**
 - volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;
 - vor fi protejate toate palierale de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
 - se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
 - aspectul exterior al clădirilor: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejmui;

(3) Cișmeaua Radu Vodă, str. Mierlari nr. 87, sat Jilava, comuna Jilava, cod LMI 2010 IF-111-m-B-15331;

- Asupra monumentelor istorice și în zonele lor de protecție autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultura Ilfov.

a. asupra monumentului istoric:

- sunt permise intervenții care conservă, restaurează și îl pun în valoare;

b. în zona de protecție:

- amenajările și construcțiile noi sau care înlocuiesc construcții existente, vor pune în valoare monumentul istoric; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la aceasta;

**(4) Bateria 12-13, 1884-1896, Șoseaua de Centură, sat Jilava, com. Jilava
Bateria 13-14, 1884-1896, Șs. Sabarului nr. 2, sat Jilava, com. Jilava**

- Până la declanșarea procedurii de clasare, imobilele propuse pentru clasare împreună zona lor de protecție propusă prin prezentul studiu, au caracter de zone construite protejate. Odată cu includerea acestora în Lista Monumentelor Istorice, zona construită protejată va deveni zonă de protecție a monumentului istoric.
- Asupra imobilelor propuse pentru clasare și în zona construită protejată autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.

a. asupra ansamblurilor bateriilor, formate din bateriile propriu-zise și anexele lor istorice:

- sunt permise intervenții care conservă, restaurează și le pun în valoare;
- sunt permise lucrări de reconversie funcțională;
- volumele nou edificate în zona de protecție a ansamblului bateriei nu vor obtura vizibilitatea ansamblului sau accesul la acesta;**

(5) Gara Jilava, sfârșit de sec. XIX, sat Jilava, comuna Jilava,

Gara Progresu, sfârșit de sec. XIX, sat Jilava, comuna Jilava, propuse pentru includere în Lista monumentelor istorice

- Până la declanșarea procedurii de clasare, imobilele propuse pentru clasare împreună cu zona lor de protecție propusă prin prezentul studiu, au caracter de zone construite protejate.
- asupra clădirii gării sunt permise intervenții care conservă, restaurează și le pun în valoare
- volumele nou edificate în zona de protecție a gării nu vor obtura semnificativ vizibilitatea sau accesul la aceasta;

(6) Ansamblu de cruci și monumente funerare, jum. sec. XIX - nc. sec. XX, șos. Giurgiului nr. 282, în curtea bisericii Sfinții Împărați Constantin și Elena sat Jilava, com. Jilava

- Până la declanșarea procedurii de clasare, ansamblul propus pentru clasare împreună cu zona lui de protecție propusă prin prezentul studiu, au caracter de zonă construită protejată.
- Asupra ansamblului propus pentru clasare sunt permise doar intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice.

a. asupra ansamblului propus pentru clasare:

- sunt permise doar intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare ansamblul propus spre clasare.

b. zona construită protejată se suprapune peste incinta și zona de protecție a Bisericii „Sf-ții Împărați Constantin și Elena”, șos. Giurgiului nr. 282, sat Jilava, comuna Jilava, cod LMI 2010 IF-II-m-B-15290;

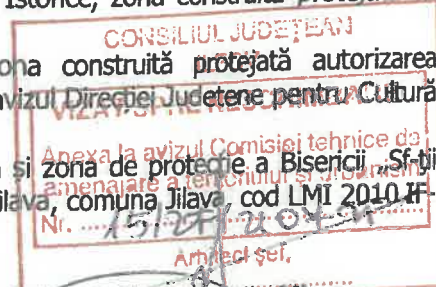
	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	17 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

(7) Casa, reședința proprietarului Bumbăcăriei, început de sec. XX, Str. Gării, sat Jilava, comuna Jilava

- Până la declanșarea procedurii de clasare, imobilul propus pentru clasare, împreună zona lui de protecție propusă prin prezentul studiu, are caracter de zonă construită protejată. Odată cu includerea acestuia în Lista Monumentelor Istorice, zona construită protejată va deveni zonă de protecție a monumentului istoric.
 - Asupra imobilelor propuse pentru clasare și în zona construită protejată autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
- a. Asupra construcției propusă spre clasare:**
- sunt permise intervenții care conservă, restaurează, reconversie funcțională.
- b. În incintă:**
- Sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
- c. Construcțiile noi sau care înlocuiesc construcțiile existente,**
- vor pune în valoare construcția propusă spre clasare;
 - se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcția propusă spre clasare; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la aceasta;
- d. Zona construită protejată** coincide cu zona construită protejată stabilită provizoriu pentru Gara Jilava propusă de asemenea pentru includere în Lista monumentelor istorice în grupa valorică B;

(8) Cimitirul eroilor sovietici, prima jumătate a sec. XX, șos. Giurgiului, nr. 282, sat Jilava, com. Jilava

- Până la declanșarea procedurii de clasare, ansamblul propus pentru clasare, împreună zona lui de protecție propusă prin prezentul studiu, are caracter de zonă construită protejată. Odată cu includerea acestuia în Lista Monumentelor Istorice, zona construită protejată va deveni zonă de protecție a monumentului istoric.
 - Asupra imobilelor propuse pentru clasare și în zona construită protejată autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
- a. zona construită protejată** se suprapune peste incinta și zona de protecție a Bisericii „Sf.ții Împărați Constantin și Elena”, șos. Giurgiului nr. 282, sat Jilava, comuna Jilava, cod LMI 2010 IF-II-m-B-15290;



(9) Combinatul de Cauciucuri Jilava – patrimoniu industrial, sat Jilava, com. Jilava

- Până la declanșarea procedurii de clasare, ansamblul propus pentru clasare împreună cu zona lui de protecție propusă prin prezentul studiu, au caracter de zone construite protejate. Odată cu includerea acestora în Lista Monumentelor Istorice, zona construită protejată va deveni zonă de protecție a monumentului istoric.
 - Asupra ansamblului propus spre clasare și în zona construită protejată autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
- a. Asupra ansamblului propus spre clasare:**
- sunt permise intervenții care conservă, restaurează, reconversie funcțională.
 - sunt interzise înlocuiri ale construcțiilor identificate ca fiind din perioadele inițiale de construire, care și-au păstrat arhitectura originală, proporțiile, finisajele exterioare și interioare etc. și care au fost propuse spre clasare ca și elemente componente ale ansamblului propus spre clasare;
 - sunt permise clădiri noi în cadrul ansamblului sau înlocuiri ale clădirilor existente (altele decât cele propuse spre clasare ca și elemente componente ale ansamblului), doar dacă acestea nu afectează valoarea ansamblului propus spre clasare și nici vizibilitatea clădirilor propuse spre clasare ca și elemente componente ale ansamblului.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

18
V4R2

9.13. Pe teritoriul Comunei Jilava au fost identificate 4 situri arheologice, doar unul fiind înscris în Repertoriul Arheologic național.

- Situl nr. 1. - Tell-ul eneolitic de la Măgura Jilava
- **Situl nr. 2 de la Jilava – cod RAN : 179392.01-03**
- Situl nr. 3 de la Jilava-Pe locul fostului CAP, la vest de cimitir
- Situl nr. 4 de la Jilava- La sud de str. Odăii, la est de Biserica Mierlari

9.14. În baza legislației în vigoare: art. 2, alin. (1), lit. g) și lit. k), alin. (1) și alin. (2), ale Art. 4, alin. (4), și ale Art. 5, alin. (10)-(13), Art. 13 și ale Art. 26, 27, 28, alin. (1), lit. g) și lit. h) din O.G. nr. 43/2000 privind Protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare și dispozițiilor Art. 46 și Art. 49 din Legea nr. 182/2000, privind Protejarea Patrimoniului Cultural Naționala Imobil, cu modificările și completările ulterioare propunem ca următoarele reglementări să fie preluate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU):

(1) În perimetrul siturilor arheologice și /sau monumentelor istorice: este obligatorie efectuarea de **Cercetare Arheologică Preventivă**.

Astfel trebuie instituit **regim maxim de protecție** și în eventualitatea realizării unor lucrări de investiție care implică afectarea solului (ex: construirea unor clădiri, anexe; lucrări de împrejmuire; efectuarea de lucrări pentru rețele de apă, canal, gaze naturale, cabluri electrice, cabluri de internet; subzidiri la clădiri în vederea consolidării; hidroizolații atât la interiorul cât și la exteriorul construcțiilor; săparea de gropi, scoaterea rădăcinilor de copac ETC), **autorizația de construire să fie condiționată prin certificatul de urbanism de obligativitatea efectuării de CERCETĂRI ARHEOLOGICE PREVENTIVE**, conform legislației în vigoare în vederea descărcării de sarcină arheologică și/sau a eliberării unui aviz favorabil de lucrări condiționat.

(2) În zona de protecție a siturilor arheologice și /sau monumentelor istorice: este obligatorie efectuarea de **Supraveghere Arheologică**.

Astfel trebuie să fie instituit **regim moderat de protecție** și în eventualitatea realizării unor lucrări de investiție care implică afectarea solului (ex: construirea unor clădiri, anexe; lucrări de împrejmuire; efectuarea de lucrări pentru rețele de apă, canal, gaze naturale, cabluri electrice, cabluri de internet; subzidiri la clădiri în vederea consolidării; hidroizolații atât la interiorul cât și la exteriorul construcțiilor; săparea de gropi, scoaterea rădăcinilor de copac ETC), **autorizația de construire să fie condiționată de încheierea și derularea unui contract de Supraveghere Arheologică** cu una dintre instituțiile abilitate, conform legislației în vigoare. **Recepția lucrărilor trebuie condiționată de prezentarea unui raport de supraveghere arheologică întocmit de un arheolog specialist/expert, conform normelor în vigoare.**

(3) În conformitate cu Ordonanța 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - actualizată, CAP. IV: Atribuțiile autorităților administrației publice locale în domeniul patrimoniului arheologic, Art. 19:

În vederea protejării patrimoniului arheologic și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

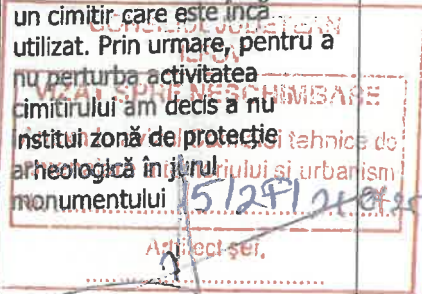
- a) cooperează cu organisme și instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării patrimoniului arheologic pentru punerea în aplicare și respectarea măsurilor și deciziilor acestora;
- b) asigură protejarea patrimoniului arheologic rezultat ca urmare a cercetărilor arheologice sistematice sau preventive și a descoperirilor arheologice întâmplătoare, aflate în domeniul public ori privat al unităților administrativ-teritoriale respective, alocând resurse financiare în acest scop;
- c) pot colabora cu persoane fizice sau juridice de drept public ori privat pentru finanțarea cercetării și punerea în valoare a descoperirilor arheologice;



Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

19
V4R2

- d) finanțează cercetarea arheologică în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor pe care se efectuează lucrări publice pentru care sunt ordonatori principali de credite, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop, potrivit prevederilor prezentei ordonanțe;
- e) cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea patrimoniului arheologic;
- f) aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu avizele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și elaborează sau modifică astfel de documentații în scopul stabilirii de măsuri de protejare a patrimoniului arheologic evidențiat întâmplător ori ca urmare a cercetărilor arheologice preventive, potrivit legii;
- g) eliberează autorizația de construire și desființare numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor, pentru lucrări în zone cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, descoperit întâmplător sau de interes arheologic prioritar;
- h) colaborează cu serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, transmițând acestora informații actualizate cu privire la cererile de autorizare de construire în zonele de patrimoniu arheologic reperat;
- i) precizează în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zone cu patrimoniu arheologic reperat;
- j) iau măsurile administrative corespunzătoare și notifică proprietarilor și titularilor de drepturi reale asupra imobilelor obligațiile ce le revin pentru prevenirea degradării descoperirilor arheologice întâmplătoare.

Tabel sintetic cu propunerile privind regimul de protecție arheologică				
Nr	Denumire sit	Cod LMI/RAN	Propuneri pentru perimetrul sitului	Propuneri pentru Aria de protecție a sitului
1	Biserica Adormirea Maicii Domnului Mierlari	IF-II-m-B-15291	Cercetare Arheologică Preventivă În cazul unor intervenții de consolidare, intervenții care afectează solul, atât la interiorul, cât și la exteriorul lăcașului de cult (nu mai mult de 5 metri de jur-împrejurul bisericii), se va efectua Cercetare Arheologică Preventivă în urma căreia să se elibereze aviz favorabil de lucrări sau (după caz) certificat de descărcare arheologică. Pentru coordonatele stereo 70 pentru care se impune obligativitatea efectuării cercetării arheologice preventive a se vedea fișa de sit	Nu a fost trasată arie de protecție arheologică Biserica este înconjurată de un cimitir care este încă utilizat. Prin urmare, pentru a nu perturba activitatea cimitirului am decis a nu institui zonă de protecție arheologică în jurul monumentului 
2	Biserica Sfintii Împărați Constantin și Elena	IF-II-m-B-15290	Cercetare Arheologică Preventivă În cazul unor intervenții de consolidare, intervenții care afectează solul, atât la interiorul, cât și la exteriorul lăcașului de cult (nu mai mult de 5 metri de jur-împrejurul bisericii), se va efectua Cercetare Arheologică Preventivă în urma căreia să se elibereze aviz favorabil de lucrări sau (după caz) certificat de descărcare arheologică. Pentru coordonatele stereo 70	Nu a fost trasată arie de protecție arheologică Biserica este înconjurată de un cimitir care este încă utilizat. Prin urmare, pentru a nu perturba activitatea cimitirului am decis a nu institui zonă de protecție arheologică în jurul monumentului



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

20
V4R2

			pentru care se impune obligativitatea efectuării cercetării arheologice preventive a se vedea fișa de sit	
3	Fortul 13 Jilava	IF-II-m-A-21037	Supraveghere Arheologică Fortul 13 comuna Jilava (IF-II-m-A-21037), monument istoric Clasa A, este singurul dintre forturile din jurul capitalei care se regăsește pe lista Monumentelor Istorice. Cunoscând faptul că linia de fortificație din jurul Bucureștiului nu a funcționat niciodată în scopul pentru care a fost creată, considerăm că din punct de vedere arheologic nu se justifică necesitatea impunerii obligativității derulării de Cercetare Arheologică Preventivă în cazul unor intervenții care afectează solul în perimetrul descris prin coordonatele Stereo 70. Considerăm că este suficientă asigurarea de Supraveghere Arheologică în cazul unui proiect care implică afectarea solului. Mai mult, având în vedere intensitatea redusă a activităților cu caracter militar nu atât pentru fortul 13 de la Jilava cât pentru toată linia de forturi și baterii, am considerat că nu se impune instituirea unei zone de protecție arheologică în jurul monumentului.	Nu a fost definită arie de protecție arheologică
4	Cișmeaua Radu Vodă	IF-III-m-B-15331	Nu se impune protecție din punct de vedere arheologic Trebuie protejat doar din punct de vedere arhitectural Monumentul a fost construit în secolul al XIX-lea	Nu a fost definită arie de protecție arheologică Monumentul a fost construit în secolul al XIX-lea
5	Situl nr. 1 - Măgura-Jilava – Sit Dispărut	Fără cod LMI Fără cod RAN	Fiind un sit dispărut, în perimetrul trasat al sitului Nu se impune cercetare arheologică preventivă	Supraveghere Arheologică Chiar dacă situl este dispărut, importantă este aria de protecție a sitului unde încă poate exista o locuire off-tell (extra-muros), dar și necropola vechii așezări. Este și motivul pentru care, deși situl este dispărut, i-am trasat limitele, dar mai ales pe cele ale ariei de protecție.
6	Situl 2 - Situl arheologic de la Jilava	RAN: 179392.01-03	Cercetare Arheologică Preventivă Se va face în perimetrul sitului delimitat prin coordonate Stereo	Supraveghere Arheologică Se va face în aria de protecție a sitului delimitată prin coordonate Stereo 70 (vezi

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	21 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

			70 (vezi fișa de sit)	fișa de sit
7	Situl 3 – Pe locul fostului CAP, la vest de cimitir	Fără cod LMI Fără cod RAN	Cercetare Arheologică Preventivă Se va face în perimetrul sitului delimitat prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)	Supraveghere Arheologică Se va face în aria de protecție a sitului delimitată prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)
8	Situl 4 – La sud de str. Odăii, la est de Biserica Mierlari	Fără cod LMI Fără cod RAN	Cercetare Arheologică Preventivă Se va face în perimetrul sitului delimitat prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)	Supraveghere Arheologică Se va face în aria de protecție a sitului delimitată prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)

(4) Reglementări finale

Chiar dacă lucrările care afectează solul se desfășoară în afara siturilor sau a ariilor de protecție a acestora, în cazul în care există descoperiri arheologice întâmplătoare (fragmente ceramice, oase umane sau de animale, structuri de ziduri de cărămidă sau bolovani, structuri arse (vetre/cuptoare), obiecte de metal vechi) se instituie obligația proprietarului terenului de a raporta în termen de 72 de ore de la descoperire către Primăria unității administrativ-teritoriale pe care se află proprietatea.

10. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - REGLEMENTĂRI

- 10.1. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.
- 10.2. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).
- 10.3. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/ 2014.
- 10.4. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- 10.5. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță și protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. numai condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilatar în cauză.
- 10.6. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- 10.7. Fundarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.
- 10.8. În zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	22 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- 10.9. Pentru construcțiile amplasate în vecinătatea magistrelor de transport energie electrică și gaze naturale se va solicita avizul TRANSELECTRICA SA sau TRANSGAZ Mediaș, după caz.
- 10.10. Pentru toate construcțiile noi sau extinderea celor existente se va solicita prin certificatul de urbanism avizul SC Electrica SA. Construcțiile care se vor realiza în zonele de protecție ale liniilor de medie și înaltă tensiune precum și a punctelor de transformare vor respecta distanțele minime de siguranță prevăzute în avizele de amplasament.
- 10.11. Pentru toate lucrările ce se vor efectua în zona rețelelor Telekom prin certificatul de urbanism se va solicita avizul SC Telekom SA.
- 10.12. Pentru protecția instalațiilor de transport energie electrică este interzis persoanelor fizice sau juridice:
- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță, fără avizul de amplasament și operatorului de transport și de sistem CNTTEE Transelectrica SA
 - să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem
 - să depoziteze materiale pe culaorele de trecere și în zone de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de sistem și de transport
 - să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora
 - să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport
 - să limiteze sau să îngreueze prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem
- 10.13. Zonele de siguranță și protecție LEA și stații de transformare sunt definite conform Ordin ANRE 239/ 2020 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

10.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE CURSURI DE APĂ

(1) În zona cursurilor de apă existente, amplasarea construcțiilor se va face conform avizului deținătorului/administratorului acestora. Sunt permise doar construcțiile de drumuri, amenajări hidrotehnice, instalații de captare a apelor și de evacuare a apelor reziduale obligatoriu epurate, apărări de maluri de orice natură, diguri și alte lucrări similare.

(2) Se recomandă ca în zonele de protecție a cursurilor de apă să se realizeze doar amenajări de agrement, căi de circulație/ halaj ocazional carosabile și trasee pietonale/velo.

(3) Se recomandă regularizarea și decolmatarea canalelor de desecare pentru prevenirea riscurilor de inundații.

(4) S-au instituit zone de protecție și interdicții sau restricții de construire de-a lungul cursurilor de apă și zone de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă și colectarea apelor reziduale conform Legii nr. 107/1996 a apelor.

11. CIRCULAȚIE ȘI ACCESE. ACCESE PIETONALE- REGLEMENTĂRI

11.1. ACCESE CAROSABILE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(4) Se vor separa accesele auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	23 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- (5) Circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- (6) Accesul auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- (7) Parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice;
- (8) Numarul și configurația acceselor se vor stabili după cum urmează:

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.1. - Sediul Parlamentului	– accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; – accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesul carosabil pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.1.2. - Sediul Președinției	
1.1.3. - Sediul Guvernului	
1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție	
1.1.5. - Sediul Curții Constituționale	
1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ	
1.1.7. - Sedii de ministere	
1.1.8. - Sedii de prefecture	
1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale	
1.1.10. - Sedii de primării	
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central	
1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.	
1.1.13. - Sedii de birouri	
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central	
1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale	
1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	
1.3. - Construcții comerciale	
1.3.1. - Comerț alimentar	
1.3.2. - Magazin general	
1.3.3. - Supermagazin (supermarket)	
1.3.4. - Piața agroalimentară	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: – alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; – platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.3.5. - Comerț alimentar	
1.3.6. - Alimentație publică	
1.3.7. - Servicii	
1.3.8. - Autoservice	
1.5. - Construcții culturale	
1.5.1. - Expoziții	
1.5.2. - Muzee	
1.5.3. - Biblioteci	- Pentru toate categoriile de Construcții culturale se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: – alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; – parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.5.4. - Cluburi	
1.5.5. - Săli de reuniune	
1.5.6. - Cazinouri	
1.5.7. - Case de cultura	
1.5.8. - Centre și complexe culturale	
1.5.9. - Cinematografe	
1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși	
1.5.11. - Săli polivalente	
1.5.12. - Circ	
1.6. - Construcții de învățământ	
1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)	
1.6.2. - Școli primare	



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

24
V4R2

1.6.3. - Școli gimnaziale	- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii). VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și construcții Anexa nr. 591
1.6.4. - Licee	
1.6.5. - Școli postliceale	
1.6.6. - Școli profesionale	
1.6.7. - Învățământ superior	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar	
1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)	
1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)	
1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)	
1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: •• străzi de categoria a IV-a de deservire locală; •• străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: •• cu o banda de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; •• cu doua benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	
1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)	
1.7.10. - Leagăn de copii	
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive	
1.8.2. - Stadioane	
1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepolluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă	
1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: •• circulația carosabilă separată de cea pietonală; •• alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; •• alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; •• alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement	
1.8.6. - Poligoane pentru tir	
1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.9. - Construcții de agrement	
1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii	
1.9.2. - Parcuri	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție
1.9.3. - Scururi	
1.10. - Construcții de turism	
1.10.1. - Hotel *-*****	
1.10.2. - Hotel-apartament *-*****	
1.10.3. - Motel *-***	
1.10.4. - Vile **-*****	
1.10.5. - Bungalouri *-***	
1.10.6. - Cabane categoria *-***	
1.10.7. - Campinguri *-****	
1.10.8. - Sate de vacanță **-****	



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

25
V4R2

1.11. - Construcții de locuințe CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism Nr. 1512/12.05.2025 Arhitect șef,	de categoria și capacitatea obiectivului turistic. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: •• accese carosabile pentru locatari; •• acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; •• alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; •• în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: •• accese carosabile pentru locatari; •• accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; •• accese la parcaje și garaje.
--	---

(9) Orice autorizare a accesului auto la drumurile publice se va face în baza avizului emis de administratorul acestora.

(10) Organizarea tramei stradale, profilele transversale ale drumurilor și punctele de amenajare a intersecțiilor, podurilor și pasarelelor propuse se vor executa conform planșelor - Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Căi de comunicație.

(11) Accesele carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. La promovarea unui proiect de investiții, se va avea în vedere respectarea prevederilor legale în ceea ce privește distanțele față de sursele potențiale de risc;

(12) Drumurile noi constituite sau aprobate prin documentații de urbanism zonale vor avea caracter public (executate și cedate cu titlu gratuit); Nu se admit disfuncționalități privind corelarea tramei stradale urbane cu circulațiile din interiorul ansamblurilor de locuit și nu se permite blocarea domeniului public sau a circulațiilor din interiorul ansamblurilor prin bariere.

11.2. ACCESE PIETONALE

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Trotuarele pietonale vor fi realizate în lungul străzilor, adiacent părții carosabile, pe ambele părți sau pe o singură parte. Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație.

	Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV	26 V4R2
	Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

12. OPERAȚIUNI DE PARCELARE- REGLEMENTĂRI

12.1 Conform Legii 350/2001, prin parcelare se înțelege - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime.;

12.2 Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

12.3 Elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor prin care se determină divizarea începând cu mai mult de 3 parcele;

12.4 Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune;

- **Parcela existentă** este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.
- **Parcela nouă** este parcela creată prin diviziunea unei parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

12.5 Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

12.6 Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRII NOI

12.7. În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată și recepționată de OCPI, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

12.8 Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă;
- Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

12.9 Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism.

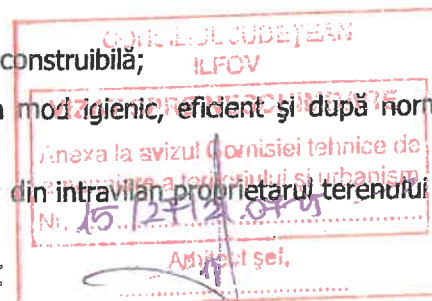
DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

12.10 Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

Suprafețele minime ale parcelelor vor respecta condițiile impuse în Cap.I.6.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	27 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	



STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

12.11 Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;

12.12 Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile următoare: Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;

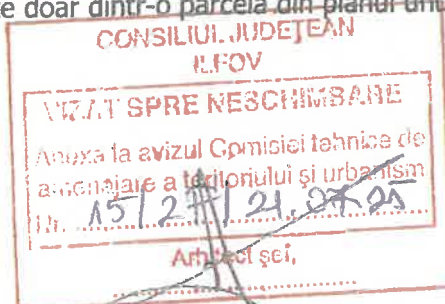
12.13 Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, dintre care doar una la alinierea străzii, cu condiția ca parcela fără deschidere la stradă să aibă un acces carosabil de min. 3,50 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;

12.14 Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 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 exterioara de min. 10m.

12.15 Proiectul de parcelare trebuie să prevadă circulații carosabile, circulații pietonale și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.

12.16 La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50.000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școală, culte, terenuri de sport, etc). Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000 mp și de min. 10 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200 000 mp.

12.17 În cazurile în care o parcelă din planul doi, NU are acces la drum public direct, i se poate realiza accesul printr-un drum de servitute doar ~~dintr-o parcelă din planul unu~~, cu acces direct la drum public.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	28 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 15/29.11.2025
Amplas. sef.

13. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

TABEL ZONE FUNCTIONALE SI INDICATORI URBANISTICI - COMUNA JILAVA

Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornisa (M)	H maxim coama/atic (M)	POT maxim	CUT maxim
C - ZONA CENTRALA	CISa zp - Institutii publice si administrative	P+2+3R	13m	15m	50%	1,8
	CISi zp - Constructii de invatamant	P+2+M	12m	15m	POT * 25% teren ocupat de constructii, * 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.	0,9
	CIS zp - alte prestarii de servicii de interes general	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	CLc zp - locuințe colective, situate in tesutul parcelar vechi, in zona de protectie a monumentelor istorice	P+2	10m	12m	30%	0,9
	CLi zp - locuințe individuale, situate in tesutul parcelar vechi, in zona de protectie a monumentelor istorice	P+1+M	8m	10m	30%	0,78
IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS zp - subzona mixtă situata in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice	P+1+2R	10m	12m	30%	1,2
	- locuințe individuale, din tesutul parcelar vechi, cu lotizari anterioare, din zona de protectie a monumentelor istorice	P+1+M	8m	10m	30%	0,78
	IS - subzona institutii publice si servicii	P+2+3R	13m	15m	35%	1,26
	IS1 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mic de înălțime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	IS2 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mare de înălțime	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	- locuințe individuale	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	IS3 - subzona mixtă activități productive, servicii si depozitare / locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	- locuințe individuale	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
Li - ZONA DE locuințe INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Li1 - subzona locuințelor individuale, in tesutul parcelar vechi, cu lotizari anterioare	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	Li2 - subzona locuințelor individuale, situate în noile extinderi sau in enclavele neconstruite	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	Li zp - subzona locuințelor individuale, situata in zona de protectie a monumentelor istorice	P+1+M	8m	10m	30%	0,78



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

29
V4R2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUG Comuna JILAVA

VIZA / SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 1512/14.08.2025

Amplasat în

Lc- ZONA DE locuințe COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Lc1 - subzona locuințelor colective in tesut existent.	P+4	15m	18m	40%	2
	Lc2 - subzona locuințelor colective in tesut nou	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unitatilor predominant industriale;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	ID2 - subzona unitatilor industriale si de servicii;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	ID2 zp - subzona unitatilor industriale si de servicii in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice;	P +3	11m	13m	60%	3,6
SP - ZONA SPATIILOR VERZI	SP1 - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si scuaruri publice, - spatii verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul). in acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale, suprafetele ocupate de mobilierul urban; Pentru spatiile verzi existente se mentine POT existent.	0,45
	SP1 zp - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si scuaruri publice in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice;	P+1	7m	9m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul). in acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale, suprafetele ocupate de mobilierul urban; Pentru spatiile verzi existente se mentine POT existent.	0,3
	SP2 - spatii verzi cu rol de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara si amenajari aferente	-	-	-	-	-
	SP3 - amenajari sportive si de agrement;	P+2	10m	12m	- 50% pentru constructii si amenajari sportive;	1,5
					- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;	
					- 30% pentru spatii verzi.	
	SP4 - spatii verzi cu caracter tematic: promenada, picnic.	P	3m	5m	15 % (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul)	0,15
TE - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCTII AFERENTE	TE - subzona tehnico - edilitara si constructii aferente	P +1+2R	10m	12m	50%	1,3
	TE zp - subzona tehnico - edilitara si constructii aferente in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice;	P+1+2R	8m	10m	50%	1,3
GCci - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE	GCci - subzona cimitire	P	3m	5m	15% - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10mp, din care 15% circulatii, 5% plantatii si 1% constructii.	0,15
	GCci zp - subzona cimitire in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice	P	3m	5m		
CC - ZONA CAILOR DE	CCr - zona cailor de comunicatie rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

30
V4R2

COMUNICATIE	CCf - zona cailor de comunicatie feroviara (incinte gari, calea ferata)	P+2	10m	12m	70 % pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri 80 % pentru incinte tehnice in zone industriale 70 % pentru birouri	2
DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA -DS zp - subzona destinatie speciala in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice	-	-	-	-	50%	1,8
THI - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (in intravilan)	-	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

13.1. Pentru construcțiile care înglobează mai multe funcțiuni se vor lua în considerare RH maxim, POT, CUT aferenți funcțiunii dominante (calculată ca suprafață construită desfășurată).

13.2. Pentru următoarele zone/ subzone funcționale, se aplică la nivelul comunei următorii indicatori urbanistici (regim de înălțime, POT, CUT), dacă nu există precizări diferite în cadrul U.T.R.:

Zonă/ subzonă funcțională	RH maxim	H maxim cornișă (M)	H maxim coamă/ atic (M)	POT maxim	CUT maxim
Învățământ	P+2+3R	12,00	15,00	25%	0,9
Sănătate	P+2+3R	13,00	15,00	20%	0,6
Cultură și culte*	P+2+3R	13,00	15,00	50%	1,8

13.3. Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minima de 20 mp/elev.

13.4. Pentru construcțiile de învățământ în procentul de 25% nu se iau în considerare amenajările sportive din cadrul parcelei. Procentul maxim de ocupare a terenului se va calcula după cum urmează: 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

13.5. Pentru construcțiile de cultură având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adauga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor

13.6. Pentru mansardă, indiferent de funcțiune, condiția este ca suprafața acestuia să nu depășească 60% din suprafața construită și regimul maxim de înălțime admis la coamă. Se admite mansardarea la un acoperiș cu pante de peste 45°.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	31 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

14.1. În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.

14.2. Autorizația de construire va conține obligația menținerii plantațiilor înalte existente. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

14.3. Pe restul terenului, destinat construirii se vor prevedea spații verzi și plantate, altele decât cele existente, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

14.4. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **20%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;

14.5. Suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea clădirilor, neafectată de alea de acces, va fi tratată ca spațiu verde cu plantație de aliniament; În cazul funcțiunii de industrie, aceste suprafețe vor fi perimetrale incintei și caracterizate de vegetație înaltă alternată cu vegetație de talie medie

14.6. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

14.7. elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

14.8. Se va asigura suprafața minimă de spații verzi după cum urmează :

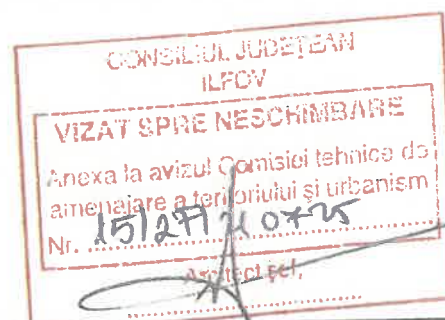
- pentru toate tipurile de dotări, echipamente publice, instituții de învățământ, sănătate, cultură și culte, servicii, birouri, construcții comerciale min. **20%** din suprafața terenului
- pentru locuințe individuale min. **30%**
- pentru locuințe colective min. **30%**

***Notă:** În noile zone de urbanizare, unde nu sunt realizate spații verzi publice, noile ansambluri de locuințe vor prevedea, pe lângă suprafețele de spații verzi aferente subzonei funcționale și un procent de **5% de spații verzi publice**, cu recomandare se realizare locuri de joacă pentru copii.

14.9. Se va asigura suprafața minimă de spații verzi conform aviz APM.

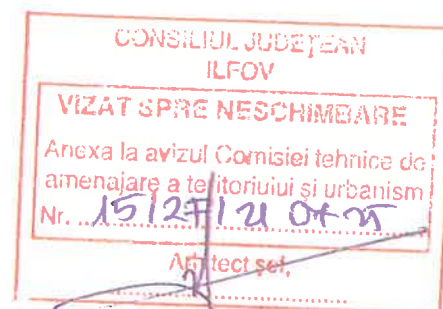
Suplimentar, la acestea se vor adăuga următoarele condiționări :

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.1. - Sediul Parlamentului	- minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.2. - Sediul Președinției	
1.1.3. - Sediul Guvernului	
1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție	
1.1.5. - Sediul Curții Constituționale	
1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ	
1.1.7. - Sedii de ministere	
1.1.8. - Sedii de prefecture	
1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale	
1.1.10. - Sedii de primării	
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central	- minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.1.12. - Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.	
1.1.13. - Sedii de birouri	
1.2. - Construcții financiar-bancare	- minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central	
1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale	
1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	
1.3. - Construcții comerciale	- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	32 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 30% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	- dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 20% din suprafața totală a terenului
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează: - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav, nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil, nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.



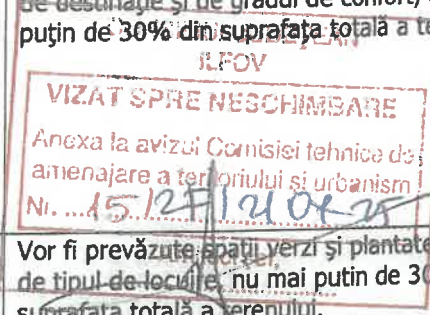
Beneficiar :

Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

33
V4R2

1.8.7. – Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scururi	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_***** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului. 
1.11. - Construcții de locuințe	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuințe, nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului.
1.12.- Construcții industriale	Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului

15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

15.1. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face concomitent sau ulterior executării lucrărilor de echipare edilitară pentru toate utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, gaze, apă, canalizare, evacuarea deșeurilor.

(2) La autorizarea construcțiilor în zona treseului rețelelor se va solicita avizul de la instituțiile care le dețin sau administrează (SC Electrica SA, OMV Petrom, Petrotrans, Conpet, Distrigaz, Transgaz, Transelectrica, etc.)

15.2. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

(2) În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(4) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

15.3. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

34
V4R2

(3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

(4) Amplasarea oricăror construcții cu alte funcțiuni decât cele de echipare tehnico-edilitară sau gospodărie comună se va face cu respectarea zonelor de siguranță sau protecție a rețelelor și instalațiilor aferente, în baza avizelor și acordurilor deținătorilor / administratorilor acestora.

(5) toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

(6) se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

(7) Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(8) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(9) Montarea echipamentelor tehnice de tip antene/relee și/sau structuri suport telecomunicații se permit numai în zonele funcționale simple sau mixte de industrie,

(10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(11) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(12) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(13) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, în extravilanul localităților, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

15.4. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

(1) Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al statului, comunei JILAVA sau județului Ilfov, după caz.

(2) Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.

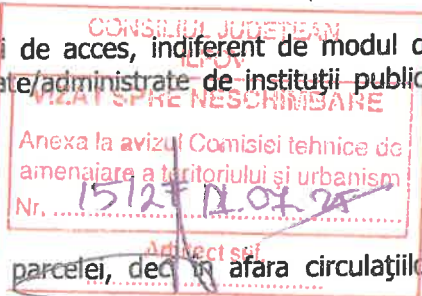
(3) Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

16. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

16.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, decât în afara circulațiilor publice, în spații special amenajate (de preferat în subsol/demisol);

16.2. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

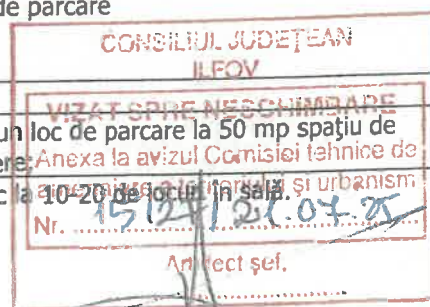
16.3. Suprafețele de garare și parcare nu vor fi amplasate la distanțe mai mici de 5,00m față de construcțiile de locuire;



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	35 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

16.4. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare prevăzute funcție de destinația și capacitatea construcției propuse, după cum urmează :

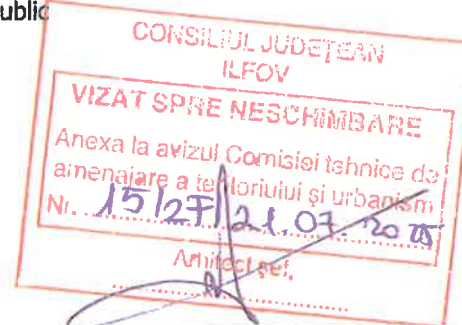
1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.1. - Sediul Parlamentului 1.1.2. - Sediul Președinției 1.1.3. - Sediul Guvernului 1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție 1.1.5. - Sediul Curții Constituționale 1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ 1.1.7. - Sedii de ministere 1.1.8. - Sedii de prefecture 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: – un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; – un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; – atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	- câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. - La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	- numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții culturale	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muze	- câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista,	- un loc la 10-20 de locuri în sală.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

36
V4R2

opera, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	- 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate 1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	- câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	- câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive. 1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	- un loc de parcare la 5-20 de locuri - se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Pomicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	-un loc de parcare la 30 de persoane - se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	-câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_*****	- 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

37
V4R2

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1.10.5. - Bungalouri *_***	Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism Nr. 45/27.12.2025
1.10.6. - Cabane categoria *_***	
1.10.7. - Campinguri *_****	
1.10.8. - Sate de vacanță *_****	
1.11. - Construcții de locuințe	- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
1.12.- Construcții industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

- 16.5. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- 16.6. Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii; subterane sau supraterane; cu regim deschis publicului, parțial sau total, sau parcaje în regim privat.
- 16.7. Se recomandă ca parcarile aferente super/hypermarketurilor să se realizeze în volumul construcției în vederea creării unui spațiu verde public pe terenul rămas, liber de construcții.

17. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.

(3) Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.

(4) **VOLUMETRIE:** clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri, și decorațiuni sobre.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

(5) **ACOPERIȘ :** în cazul acoperirii tip șarpantă, acoperișul va fi în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită, panta maximă a acoperișului va fi de 45°

- În cazul noilor construcții, se admite doar acoperiș tip terasă, excepție făcând doar locuințele individuale, unde se admite acoperiș tip șarpantă.
- Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde.
- Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

(6) **ASPECT:**

- Pentru parcele amplasate la DJ, golurile (uși și ferestre) vor fi rectangulare, fără arcade.
- Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streășinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

38
V4R2

- Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.

(7) **MATERIALE** admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioșc din termopan ».

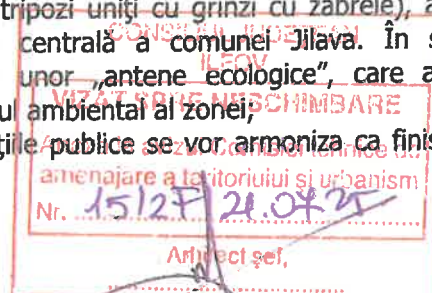
- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

(8) **CULORI** admise pentru **fațade**: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu : alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, alte asemenea, iar pentru **învelitori** se admit doar : maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

- Culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, maro, roșcat închis, verde închis, alte asemenea, iar pentru **învelitori** se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis, alte asemenea.
- Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc).
- Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
- Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.

(9) **INTERDICȚII:**

- Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a comunei Jilava. În situații excepționale se poate autoriza amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei,
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.



18. ÎMPREJMUIRI

(1) Îndiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și va avea un aspect unitar (înălțime, materiale);

(2) Pentru zona funcțională de servicii publice, se recomandă ca împrejmuirea să fie transparentă, dublată de gard viu;

(3) Pentru zona funcțională de locuințe, ca și în cartiere, ansamblurile de locuințe colective, insulele urbane noi, către domeniul public, se admite un soclu opac și împrejmuire transparentă, care nu va depăși 1,50m, dar se recomandă împrejmuire cu gard viu;

(4) Se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	39 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

(5) Gardurile spre stradă (în special din zona de locuire veche țesut tradițional construit - existent) vor fi transparente, semiopace sau opace funcție de tipologia preponderentă în zonă și vor avea înălțimea de max. 1,80 metri;

(6) În cazul unor garduri transparente acestea pot avea un soclu opac de max 0,60 m., partea superioară fiind realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;

(7) Porțile necesare pentru realizarea accesului pe parcelă se vor deschide numai prin translare în planul împrejuririi sau prin rabatare către interiorul parcelei. La realizarea proiectului de împrejurire se va ține seama de obligativitatea asigurării condițiilor de montare a firdelilor de bransare utilități în nișe de protecție (firide încastate), amplasate la limita de proprietate a consumatorului, cu acces din afara proprietății;

(8) Spre limitele separate (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,00 metri;

(9) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

19. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE A CONSTRUCȚIILOR

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției

(2) La amplasarea construcțiilor se vor respecta următoarele reguli :

1.1 Construcții administrative	Normă orientare
1.1.1. - Sediul Parlamentului	Toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare vor fi orientate, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism Nr. 15127/21.04.25 Arhitect srl
1.1.2. - Sediul Președinției	
1.1.3. - Sediul Guvernului	
1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție	
1.1.5. - Sediul Curții Constituționale	
1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ	
1.1.7. - Sedii de ministere	
1.1.8. - Sedii de prefecture	
1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale	
1.1.10. - Sedii de primării	
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central	
1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.	
1.1.13. - Sedii de birouri	
1.2. - Construcții financiar-bancare	Toate categoriile de construcții comerciale vor fi orientate, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central	
1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale	
1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	
1.3. - Construcții comerciale	
1.3.1. - Comerț nealimentar	
1.3.2. - Magazin general	
1.3.3. - Supermagazin (supermarket)	
1.3.4. - Piața agroalimentară	
1.3.5. - Comerț alimentar	
1.3.6. - Alimentație publică	
1.3.7. - Servicii	



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

40
V4R2

1.3.8. – Autoservice	Condițiile de orientare sunt date de specificul culturii.
1.4. - Construcții de cult	
1.4.1. - Lăcașe de cult	
1.4.2. – Mănăstiri	
1.4.3. – Schituri	
1.4.4. – Cimitire	Construcțiile vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însonrea.
1.5. - Construcții de cultură	
1.5.1. – Expoziții	
1.5.2. – Muzee	
1.5.3. – Biblioteci	
1.5.8. - Centre și complexe culturale	Fără condiții specifice.
1.5.4. – Cluburi	
1.5.5. - Săli de reuniune	
1.5.6. – Cazinouri	
1.5.7. - Case de cultură	
1.5.9. – Cinematografe	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea salilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși	
1.5.11. - Săli polivalente	
1.5.12. – Circ	
1.6. - Construcții de învățământ	
1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)	Construcțiile vor avea: - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord; - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
1.6.2. - Școli primare	
1.6.3. - Școli gimnaziale	
1.6.4. – Licee	
1.6.5. - Școli postliceale	
1.6.6. - Școli profesionale	Construcțiile vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.
1.6.7. - Învățământ superior	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar	
1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)	
1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)	Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)	
1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]	
1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	
1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoirii excesive: - copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții; - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)	
1.7.10. - Leagăn de copii	
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive	
1.8.2. – Stadioane	Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoirii excesive: - copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții; - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca
1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi	
Amplasament: în zone verzi, nepolluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă	
1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau	



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

41
V4R2

polivalente)	densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
1.8.5. - Patinoare artificiale	- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
1.8.6. - Poligoane pentru tir	Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
1.8.7. - Popicăriia	Piscinele descoperite și acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
	Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, tinteile fiind amplasate spre nord.
	Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.
1.9. - Construcții de agrement	Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii	
1.9.2. - Parcuri	
1.9.3. - Scururi	
1.10. - Construcții de turism	Toate categoriile de construcții de turism vor avea orientate spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.
1.10.1. - Hotel *-*****	 CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV CONSILIUL LOCAL Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism Nr. 15/29.12.2024 Arhitect șef,
1.10.2. - Hotel-apartament *-*****	
1.10.3. - Motel *-**	
1.10.4. - Vile *-*****	
1.10.5. - Bungalouri *-***	
1.10.6. - Cabane categoria *-***	
1.10.7. - Campinguri *-****	
1.10.8. - Sate de vacanță *-****	
1.11. - Construcții de locuințe	Nu se vor orienta spre nord a dormitoarelor.

(3) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

20. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE CĂI FERATE SI AEROPORTURI

20.1 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

"Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	42 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție."

"De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatarei sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepția acelor care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat".

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul propus prin prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(4) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: carosabil, trotuare, piste pentru bicicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(5) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantații de protecție, aliniament sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

(6) Zona de protecție este constituită din suprafețele de teren situate de o parte și de alta a drumului, între marginile exterioare ale zonelor de siguranță, până la marginea zonei drumului, astfel:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

(7) orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora

(8) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	43 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

(9) În zona de extravilan, pentru drumurile naționale, retragerile vor fi de 30 m din marginea îmbrăcămintei asfaltice pentru obiectivele care atrag trafic și în afara zonei de protecție pentru obiectivele care nu atrag trafic. Pentru autostrăzi, retragerile vor fi de 50 m din marginea îmbrăcămintei asfaltice pentru obiective care atrag trafic și în afara zonei de protecție pentru obiectivele care nu atrag trafic.

(10) Autorizarea executării construcțiilor indiferent de funcțiune se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente fiecărei U.T.R.

20.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA SNCFR

(1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date, construcții aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

20.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE ZONELE DE SERVITUTE AERONAUTICĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute aeronautică aferente aeroporturilor se va face cu avizul conform al AACR, conform anexei 1 la prezentul RLU (titlul - Transporturi aeriene).

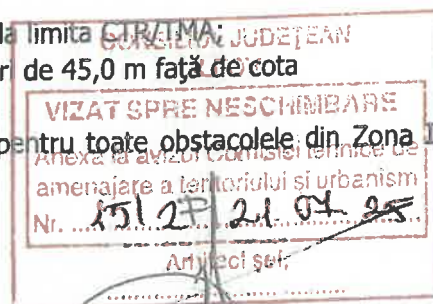
(2) Prin prezenta documentație pentru Aerodromul Aurel Vlaicu Clinceni s-a ținut cont de legislația în vigoare: Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 735/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servitute aeronautice civile RACR-ZSAC, ediția 01/2015.

Limita teritoriului administrativ al Comunei Jilava este cuprinsă în zona IV de servitute aeronautice civile a Aerodromului Aurel Vlaicu Clinceni

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/IMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

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



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

44
V4R2

21. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

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

(2) Prin urmare, nu sunt admise lucrări de construcții care să afecteze integritatea patrimoniului natural.

(3) **În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - actualizată: Intervenții asupra monumentelor istorice, Art. 23.**

1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

g) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

h) executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;

i) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

j) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

k) strămutarea monumentelor istorice;

l) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

22. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: zone cu exces de umiditate în cazuri excepționale (inundații) și zone inundabile sau cu eroziuni active (situate în mare parte în extravilan).

Din punct de vedere al posibilității de construire, se pot identifica următoarele zone:

a. **Zone improprii amplasării construcțiilor** reprezentate prin:

- zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim permanent cu banda de protecție delimitată conform Legii Apelor;
- zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent;
- zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim nepermanent;
- zonele afectate de trasee de utilități (linii electrice, magistrale de gaze, conducte de petrol), etc;

b. **Zone bune de construit cu amenajări speciale**, reprezentate prin:

- zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor.

c. **Zone bune de construit fără amenajări speciale**, ocupă cea mai mare parte din teritoriul comunei și sunt reprezentate prin terenurile fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere al posibilității de construire, se identifică:

d. **Zone afectate de inundabilitate și zone mlăștinoase**

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	45 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

Se vor decolmata canalele de desecare existente și se va opri secțiunea de scurgere a râului Sabar și Mamina.

Se va urmări în timp și întreținerea în condiții de funcționare prin decolmatarea ori de câte ori este necesar a traseelor canalelor din zonă.

La amplasarea construcțiilor în apropierea cursurilor de apă se va respecta distanța impusă de Legea Apelor pentru zona de protecție. Nu se vor amplasa construcții pe traseul canalelor de desecare funcționabile sau colmate, pentru a se evita obturarea lor.

- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii. Nu se vor amplasa construcții cu subsol.
- în zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.

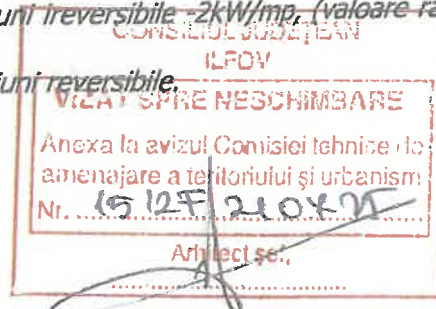
(3) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție ale rețelelor de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc, a căilor de comunicație, a conductelor de transport produse petroliere, delimitate conform legii, este interzisă.

(2) Pentru lucrările din zonele care se află sub incidența zonei de impact OMV Petrom Depozit Jilava, prevazute prin directiva SEVESO se va solicita avizul OMV Petrom, conform Directivei 2012/18/UE SEVESO III.

(3) Zona de impact în caz de efect domino, în condiții meteo nefavorabile OMV PETROM DEPOZITUL JILAVA, fiind reprezentată în planșele care alcătuiesc prezenta documentație, este formată astfel:

- Zona de mortalitate ridicată, distanța 434 m, zona cu grad mare de letalitate -10kW/mp, (valoare radiație termică);
- Zona de mortalitate, distanța 595 m, zona cu început de letalitate -5kW/mp, (valoare radiație termică);
- Zona de efecte ireversibile, distanța 904 m, zona cu leziuni ireversibile -2kW/mp, (valoare radiație termică);
- Zona de efecte reversibile - distanța 1246 m, zona cu leziuni reversibile.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	46 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

C - ZONA CENTRALĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona conține funcțiuni cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivelul localității.

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii, administrație, cultură, culte și zona de locuințe individuale și colective mici, spații verzi.

Zona centrală este amplasată în partea central-sudică a Comunei Jilava, în *tesutul parcelar vechi, cu lotizări anterioare, în zona de protecție a monumentelor istorice* și cuprinde următoarele subzone funcționale:

- CISa zp** Instituții publice și administrative,
- CISi zp** Construcții de învățământ,
- CIS zp** alte prestări de servicii de interes general,
- CLc zp** locuințe colective,
- CLi zp** locuințe individuale.

Pentru monumentele istorice, zonele protejate, siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente **Capitolului II.9, din prezentul regulament.**

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei;
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: locuințe, anexe gospodărești, instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,
- biserică, capela, altele asemenea,
- parcaje la sol și subterane
- spații publice, verzi și pietonale
- se permite orice construcție cu caracter de reprezentativitate la nivelul comunei, cu funcțiune publică sau privată, astfel:
 - instituții publice și servicii
 - construcții care adăpostesc funcțiuni aferente zonelor rezidențiale pentru comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, agrement, ateliere meșteșugărești, etc.;
 - locuințe individuale și anexe ale acestora: ex. bucătării de vară, mici adăposturi pentru animale, magazine, depozite și altele asemenea de mici dimensiuni. Sunt asimilate noțiunii de anexe gospodărești și garaje, serele, piscinele și altele asemenea.
 - locuințe colective și funcțiuni complementare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

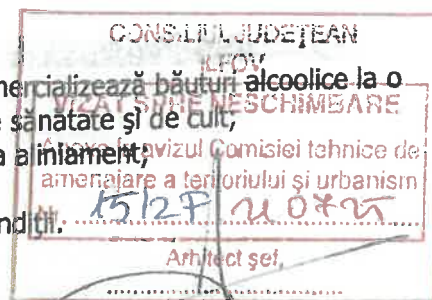
- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile existente;
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	47 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea restaurantelor sau unităților care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de construcțiile de învățământ, de sănătate și de cult;
- amplasarea anexelor gospodărești în zona de retragere de la aliniament;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.



SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a parcelelor va respecta prevederile cap II.6. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcellarului specific din cadrul zonei protejate.
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 250 mp pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.
- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor
- loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor menține aliniamentele existente;
- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă păstrând alinierea preponderentă pe stradă pentru zonele rezidențiale și dotări sau retras pentru instituții publice;
- Construcțiile se pot amplasa și în adâncimea lotului, funcție de morfologia terenului, caz în care retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de min. 3,0 m pentru locuințe și min. 5,0 m pentru celelalte funcțiuni pentru loturi cu acces din drumuri locale, respectiv minim 5,0 m pentru locuințe și min. 10,0 m pentru loturi cu acces din drumurile județene;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- În cazul amplasării retrase, 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 maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	48 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

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

- regimul de construire al zonei este discontinuu
- Instituțiile publice și serviciile se vor amplasa în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- Toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin 5,0 m, excepție locuințele pentru care distanța minimă va fi de **3,0 m**;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- Anexele, funcție de specificul acestora se pot amplasa cuplat sau izolat față de construcția principală, la distanțe mai mici între ele și față de aceasta, cu respectarea normelor sanitare și de prevenire a incendiilor;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de servicii și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, cu autorizare directă, fără acord notarial al vecinului, iar pe cealaltă latură va respecta ca distanța să fie egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 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.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**, în caz contrar se va elabora PUD - Plan Urbanistic de Detaliu și/sau Studiu de însorire, după caz, care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 metri** sau va fi stabilită prin PUD;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	49 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

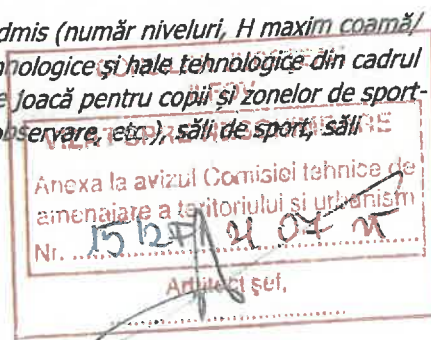
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornișa (M)	H maxim coama/atic (M)	POT maxim	CUT maxim
C - ZONA CENTRALA	CLc zp - locuințe colective, situate in tesutul parcelar vechi, in zona de protectie a monumentelor istorice	P+2	10m	12m	30%	0,9
	CLi zp - locuințe individuale, situate in tesutul parcelar vechi, in zona de protectie a monumentelor istorice	P+1+M	8m	10m	30%	0,78
	ClSa zp - Institutii publice si administrative	P+2+3R	13m	15m	50%	1,8
	CISi zp - Constructii de invatamant	P+2+M	12m	15m	POT * 25% teren ocupat de constructii, * 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.	0,9
	CIS zp - alte prestarii de servicii de interes general	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	50 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zona conține instituții publice și servicii, funcțiuni comerciale cât și locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare acestora.

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

IS zp - subzona mixtă situată în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice

IS - subzona instituții publice și servicii

IS1 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mic de înălțime

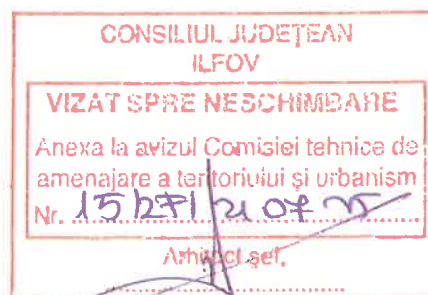
IS2 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mare de înălțime

IS3 - subzona mixtă activități productive, servicii și depozitare / locuințe

Pentru monumentele istorice, zonele protejate și zonele de protecție a acestora (IS zp - subzona mixtă situată în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice) se aplică prevederile aferente Capitolului II.9. din prezentul regulament.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****IS zp**

- Spații publice, verzi și pietonale
- Instituții publice și servicii ;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- biserică
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale;
- Se mențin utilizările inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor zonei sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: locuințe, anexe gospodărești, instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.;
- Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,
- Parcaje la sol, subterane și supraterane

**IS**

- Spații publice, verzi și pietonale
- Instituții publice și servicii ;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- biserică
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	51 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- Se mențin utilizările inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor zonei sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.;
- Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,
- Parcaje la sol, subterane și supraterane

IS1

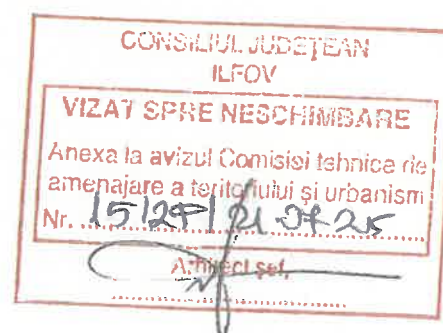
- Spații publice, verzi și pietonale
- Instituții publice și servicii ;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- biserica
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale;
- Se mențin utilizările inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor zonei sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: locuințe, anexe gospodărești, instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.;
- Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,
- Parcaje la sol, subterane și supraterane

IS2

- Spații publice, verzi și pietonale
- Instituții publice și servicii ;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- biserica
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale
- locuințe colective;
- Parcaje la sol, subterane și supraterane

IS3

- Spații publice, verzi și pietonale
- Instituții publice și servicii ;
- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
 Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

52
V4R2

VIZĂ ÎN SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 1512/P/21.04.21

Admis în șef,

- spații plantate - scuaruri;
- Parcaje la sol, subterane și supraterane
- Activități industriale nepoluante, depozitare și logistică
- Servicii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile;
- Se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ;
- În zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei;
- Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice localizarea restaurantelor sau unităților care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de construcțiile de învățământ, de sănătate și de cult.
- Amplasarea anexelor permise în zona de retragere de la aliniament;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața minimă a parcelelor va respecta prevederile cap I.6. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcelarului specific din cadrul zonei protejate.
- În cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 250 mp pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.
- În zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor
- Loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.
- Se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată
- Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 4,0 m și maxim 100 m** lungime creat pe teren propriu;
- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita asigurând coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor menține aliniamentele existente;
- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă păstrând alinierea preponderentă pe stradă pentru zonele rezidențiale și dotări sau retras pentru instituții publice;
- Construcțiile noi indiferent de funcțiune, pe parcele libere, neconstruite, se vor amplasa păstrând tradiția de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **5,0 m**.
- În cazul amplasării retrase, 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



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

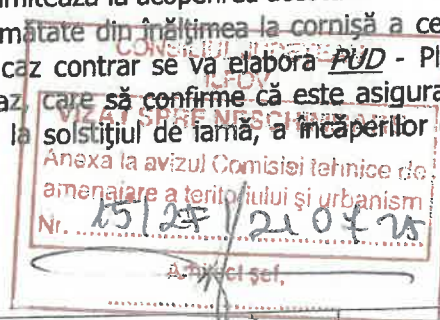
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

53
V4R2

- platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
 - la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;
 - în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

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

- regimul de construire al zonei este discontinuu
- Instituțiile publice și serviciile se vor amplasa în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- Toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin 5,0 m, excepție locuințele pentru care distanța minimă va fi de **3,0 m**;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- Anexele, funcție de specificul acestora se pot amplasa cuplat sau izolat față de construcția principală, la distanțe mai mici între ele și față de aceasta, cu respectarea normelor sanitare și de prevenire a incendiilor;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de servicii și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, cu autorizare directă, fără acord notarial al vecinului, iar pe cealaltă latură va respecta ca distanța să fie egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 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.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**, în caz contrar se va elabora PUD - Plan Urbanistic de Detaliu și/sau Studiu de însorire, după caz, care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

54
V4R2

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 metri** sau va fi stabilită prin PUD;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

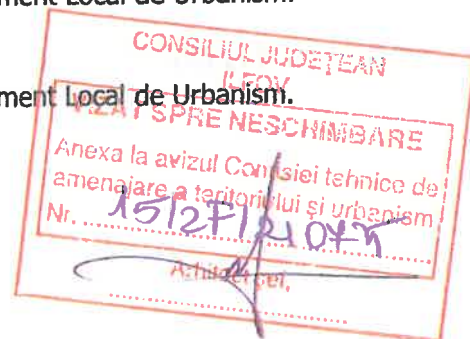
- Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	55 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- În zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **200 metri**, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a comunei;
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornisa (M)	H maxim coama/ atic (M)	POT maxim	CUT maxim
IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS zp - subzona mixta situata in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice	P+1+2R	10m	12m	30%	1,2
	- Locuinte individuale, din tesutul parcelar vechi, cu lotizari anterioare, din zona de protectie a monumentelor istorice	P+1+M	8m	10m	30%	0,78
	IS - subzona institutii publice si servicii	P+2+3R	13m	15m	35%	1,26
	IS1 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mic de inaltime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	IS2 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mare de inaltime	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	- Locuinte individuale	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	IS3 - subzona mixta activitati productive, servicii si depozitare / locuinte	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	- Locuinte individuale	P+1+M	8m	10m	35%	0,91

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	56 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Li - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Lc - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate astfel:

❖ **Funcțional:**

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului rural: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, prestări servicii cu caracter local, mici activități productive nepoluante sau agricole de subzistență;

❖ **Morfologic:**

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;
- volumetria:
 - regim de construire continuu sau discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), medie (P+3 niveluri) mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

❖ **Vechime:** locuințe vechi și locuințe noi;

- ❖ **Calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;
 Prevederile prezentului regulament susțin evoluția comunei, prin:
 - menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
 - reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
 - extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

Li1 - subzona locuințelor individuale, în țesutul parcelar vechi, cu lotizări anterioare

Li2 - subzona locuințelor individuale, situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite

L zp - subzona locuințelor individuale, situată în zona de protecție a monumentelor istorice;

Lc1 - subzona locuințelor colective în țesut existent

Lc2 - subzona locuințelor colective în țesut nou

Pentru monumentele istorice, zonele protejate și zonele de protecție a acestora (L zp - subzona locuințelor individuale, situată în zona de protecție a monumentelor istorice) se aplică prevederile aferente Capitolului II.9. din prezentul regulament.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	57 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei;
- Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: locuințe, anexe gospodărești, etc.;
- Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- modernizarea drumurilor existente, scuaruri publice, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,
- Parcaje la sol, subterane și supraterane
- Spații publice, verzi și pietonale
- biserica

Li1, Li2

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vara, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foșoarele și altele asemenea)

Lc1, Lc2

- Locuințe colective
- Dotări și servicii complementare (ex: comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, sănătate, etc.)
- Insituții publice și servicii

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni complementare în construcții noi sau prin extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente (comerciale, de prestări servicii, mici activități manufacturiere, etc, excepție pentru pensiuni/agropensiuni), cu condiția ca **suprafața construită să fie maxim 250mp, iar cea desfășurată maxim 250 mp**, să nu genereze transporturi grele sau vibrații, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 50% din ADC pe parcelă, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Dotările pentru agrement și sport sunt admise doar dacă sunt complementare locuirii (în cazul amplasării pe aceeași parcelă),
- Activități manufacturiere, de mică industrie nepoluantă sau agricole de subzistență
- În zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic funcțiuni complementare în construcții noi sau prin extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente (comerciale, de prestări servicii, mici activități manufacturiere, etc, excepție pentru pensiuni/agropensiuni), cu condiția ca **suprafața construită să fie maxim 150mp, iar cea desfășurată maxim 250 mp**, să nu genereze transporturi grele sau vibrații, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 50% din ADC pe parcelă, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- 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;

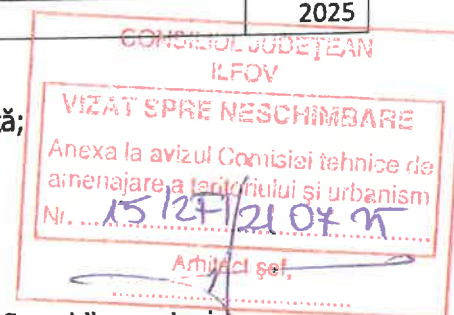


Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

58
V4R2

- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Depozitare en-gros;
- Depozități 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;
- 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



SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a parcelelor va respecta prevederile cap II.6. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcelarului specific din cadrul zonei protejate.
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 250 mp pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.
- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor
- loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.
- Se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată
- Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 4,0 m și maxim 100 m lungime** creat pe teren propriu;
- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita asigurând coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor menține aliniamentele existente;
- Construcțiile noi indiferent de funcțiune, pe parcele libere, neconstruite, se vor amplasa păstrând tradiția de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **5,0 m**.
- În cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,40 metri înălțime** față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	59 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

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

- regimul de construire al zonei este discontinuu
- Instituțiile publice și serviciile se vor amplasa în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- Toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin **5,0 m**, excepție locuințele pentru care distanța minimă va fi de **3,0 m**;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- Anexe, funcție de specificul acestora se pot amplasa cuplat sau izolat față de construcția principală, la distanțe mai mici între ele și față de aceasta, cu respectarea normelor sanitare și de prevenire a incendiilor;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de servicii și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, cu autorizare directă, fără acord notarial al vecinului, iar pe cealaltă latură va respecta ca distanța să fie egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 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.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**, în caz contrar se va elabora PUD - Plan Urbanistic de Detaliu și/sau Studiu de însorire, după caz, care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 metri** sau va fi stabilită prin PUD;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

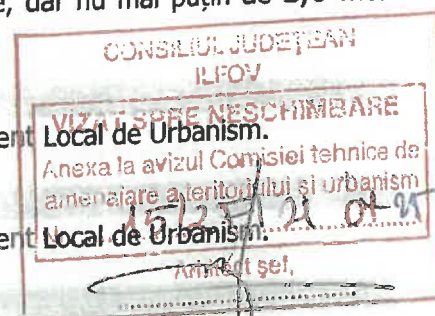
- Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

60
V4R2

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- În zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **200 metri**, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a comunei;
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

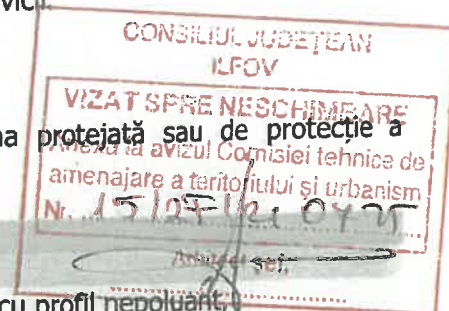
Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornisa (M)	H maxim coama/ atic (M)	POT maxim	CUT maxim
Li - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Li1 - subzona locuintelor individuale, in tesutul parcelar vechi, cu lotizari anterioare	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	Li2 - subzona locuintelor individuale, situate în noile extinderi sau in enclavale neconstruite	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	Li zp - subzona locuintelor individuale, situata in zona de protectie a monumentelor istorice	P+1+M	8m	10m	30%	0,78
Lc- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Lc1 - subzona locuintelor colective in tesut existent.	P+4	15m	18m	40%	2
	Lc2 - subzona locuintelor colective in tesut nou	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	61 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zonele **ID** cuprind activitățile productive ale comunei sau în zonele în care s-a propus o dezvoltare economică, acestea admitând funcțiuni diverse din domeniul serviciilor și activităților industriale.
- Zona 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 este compusă din următoarele subzone funcționale:
 - ID 1** - subzona unităților predominant industriale;
 - ID 2** - subzona unităților industriale și de servicii;
 - ID2 zp** - subzona unităților industriale și de servicii în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice;

**SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Construcții pentru activități industriale, producție, depozitare, cu profil nepoluant;
- Construcții pentru comerț și servicii (sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport, etc.) complementare funcțiunii de producție
- Centrale foto-voltaice de producere a energiei electrice
- Stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule
- Locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice, pentru personalul angajat
- Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- Se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,
- parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

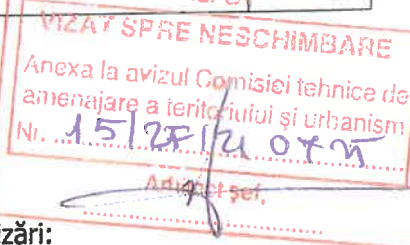
- Locuințele de serviciu vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată maxim admisă pe parcelă
- Spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază, nu publice
- Construcțiile complementare funcțiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicale, terenuri/săli de sport, cantine, locuințe de serviciu sau alte spații de cazare non-turistice, etc, cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunii de bază, iar ponderea lor să nu depășească 30% din aria construită desfășurată maxim admisă a construcțiilor de pe aceeași parcelă
- 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.
- 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:



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

62
V4R2



- 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 propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se vor identifica și elimina sursele remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale re folosibile, toxice sau periculoase;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a parcelelor va respecta prevederile cap II.6.
- loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.
- O proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 4,0 m și lungime de maxim 100 m** creat pe teren propriu

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- ❖ **10,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- ❖ **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.

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

- toate construcțiile se vor amplasa în regim izolat; 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), cu condiția respectării normelor sanitare și PSI;
- 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 **6,00 metri**;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	63 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00 metri**;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, 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 **6,00 metri** 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 **1,90 metri** de la nivelul solului.
- Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însoțire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim **3,00 metri** de orice altă construcție.
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- 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.
 - 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 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 situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de **2,0 m.**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

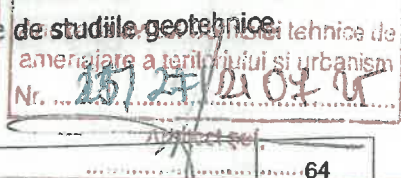
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice de amenajare a teritoriului și urbanism



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

64
V4R2

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- În zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **200 metri**, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a comunei;
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornisa (M)	H maxim atic (M)	POT maxim	CUT maxim
ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unitatilor predominant industriale;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	ID2 - subzona unitatilor industriale si de servicii;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	ID2 zp - subzona unitatilor industriale si de servicii in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice;	P + 3	11m	13m	60%	3,6

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turla; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul tehnico - edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport - agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

- Zona conține spațiile verzi publice sau private, specifice intravilanului, de folosință generală, cu acces limitat sau nelimitat, spații verzi specializate sau cu caracter utilitar (de aliniament, fâșii plantate de protecție, etc)

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

SP1 - subzona spații verzi - parcuri, gradini și scuaruri publice,

- spații verzi publice minim 5%,

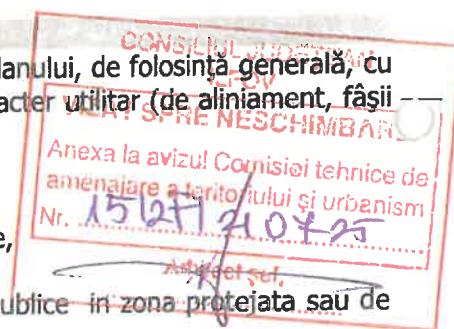
SP1 zp - subzona spații verzi - parcuri, gradini și scuaruri publice în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice,

SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară și amenajări aferente;

SP3 - amenajări sportive și de agrement;

SP4 - spații verzi cu caracter tematic: promenada, picnic.

Pentru monumentele istorice, zonele protejate și zonele de protecție a acestora (**SP1 zp** - spații verzi - parcuri și grădini situate în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice) se aplică prevederile aferente Capitolului II.9. din prezentul regulament.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	65 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****SP1, SP1 zp**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban (jardinere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, rețele tehnico-edilitare

SP2 - plantații de protecție / aliniament

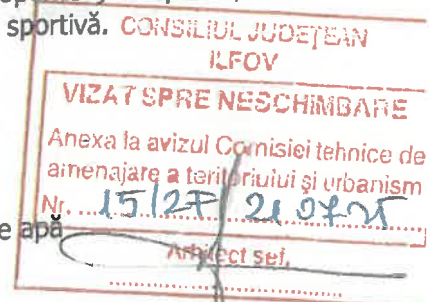
- plantații de aliniament conform profilelor de drumuri
- plantații de regulă înalte, prevăzute ca protecție a zonelor de locuit sau a altor zone funcționale, față de zonele care permit funcțiuni tehnico-edilitare, gospodărie comunală, agro-zotehnice și/sau industriale
- se permite străpungerea acestora cu drumuri publice de acces sau alei carosabile și pietonale;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare subterane (excepție iluminat public).

SP3

- spații plantate
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive; alimentație publică și comerț de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concurează la desfășurarea activităților
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare

SP4

- spații plantate
- activități sportive; alimentație publică și comerț de mici dimensiuni
- spații și circulații/ construcții tehnice pentru întreținerea cursurilor de apă
- promenadă
- spații picnic
- emanări pentru practicarea sportului în aer liber, cluburi nautice, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI****SP1; SP1 zp; SP2; SP3**

- În zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- În zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- Orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

66
V4R2

- În zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

SP1, SP1 zp, SP4

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare și care nu sunt prevăzute la utilizări admise;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- Se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acestuia
- Se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate ;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața minimă a parcelelor va respecta prevederile cap 1.6.
- **SP3** - pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de **2000 mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**SP1+SP1 zp+SP2+SP4**

- Fără precizări

SP3

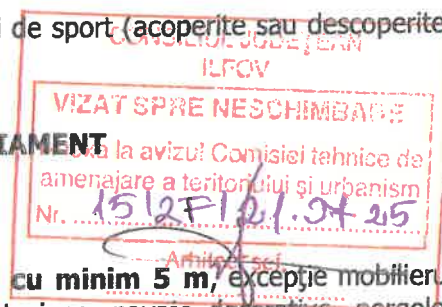
- Construcțiile se vor retrage față de aliniamentul la stradă **cu minim 5 m**, excepție mobilierul urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, fântâni arteziene, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**SP1+SP1 zp+SP2+SP4**

- Fără precizări

SP3

- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat
- Construcțiile principale definitive se vor retrage față de limitele laterale și posterioară cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,0 m**, excepție mobilierul urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea; dotările/echipamentele aferente locurilor de joacă pentru copii (leagăne, balansoare; topogane, etc.); pavilioanele/construcțiile cu utilizare limitată în timp (evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții, etc.)



- Construcțiile și amenajările se vor amplasa de regulă la distanță unele față de altele sau cuplat funcție de specific și destinație și funcție de conformarea și organizarea incintei, cu condiția asigurării însoțirii și iluminării naturale a spațiilor care necesită aceasta și respectării normelor PSI.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Fără precizări

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației spațiilor verzi ș/sau capacității construcțiilor permise, după caz.

SP1; SP3

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, intervenții în caz de necesitate, etc) care vor fi tratate ca alei principale
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, doar în interiorul parcelelor

SP3

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a terenului de sport, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 m lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

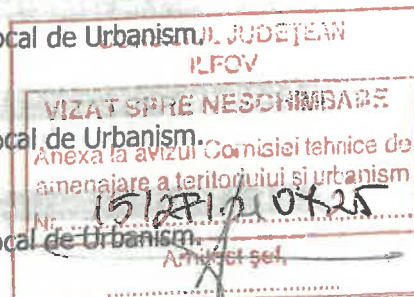
În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

68
V4R2



- În zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depăşesc înălţimea vecinătăţilor imediate pentru acordarea autorizaţiei se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată şi relaţiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **200 metri**, precum şi privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare şi generale a comunei;
- în zonele de protecţie ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanţa acestora în ţesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălţimea la cornişa clădirii protejate).

Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornisa (M)	H maxim atic (M)	POT maxim	CUT maxim
SP - ZONA SPATIILOR VERZI	SP1 - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si scuaruri publice, - spatii verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul). in acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale, suprafetele ocupate de mobilierul urban; Pentru spatiile verzi existente se mentine POT existent.	0,45
	SP1 zp - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si scuaruri publice in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice;	P+1	7m	9m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul). in acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale, suprafetele ocupate de mobilierul urban; Pentru spatiile verzi existente se mentine POT existent.	0,3
	SP2 - spatii verzi cu rol de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara si amenajari aferente	-	-	-	-	-
	SP3 - amenajari sportive si de agrement;	P+2	10m	12m	50% pentru constructii si amenajari sportive; 20% pentru alei, drumuri si amenajari de mobilier urban; 30% pentru spatii verzi.	1,5
	SP4 - spatii verzi cu caracter tematic: promenada, picnic.	P	3m	5m	15 % (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul)	0,15

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălţime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornişă) obiectivele de cult: lăcaşe de cult, clopotniţe, turle; instalaţii tehnologice şi hale tehnologice din cadrul tehnico- edilitare; instalaţii specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii şi zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de paraşutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	69 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

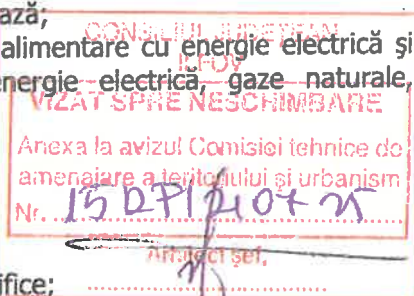
TE - Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore. Nu fac parte din această categorie infrastructura de transporturi și nici rețelele tehnice de importanță locală care sunt reglementate în cadrul zonei Ccr și respectiv Gc.

TE - subzona tehnico - edilitara si constructii aferente

TE zp - subzona tehnico - edilitara si constructii aferente in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice;

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Construcții administrative, tehnice și anexe ale funcțiunii de bază;
- Instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.
- Alei carosabile și pietonale
- Spații verzi, inclusiv cu rol de protecție

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;
- În zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul **AN Apele Române**.
- În zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise.
- Pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața minimă a parcelelor va respecta prevederile cap II.6.
- Terenurile rezervate incintelor tehnice nu se vor parcela / dezmembra decât din raționamente tehnice și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de minim **3,0 metri** în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0 metri** pe străzile de categoria I și II și de minim **8,0 metri** pe străzile de categoria III.

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

- Retragera minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de **minim 3,0 m**;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	70 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- Distanța între construcțiile și instalațiile tehnice va fi în conformitate cu normativele tehnice în vigoare.
- Ca orice construcție sau instalație aferentă funcțiunii să se amplaseze la o distanță de **minim 3,0 m** față de construcțiile/încăperile administrative, dacă acestea sunt prevăzute în incintă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 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 situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de **2,0 m.**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

Zona funcțională	Zone / Subzone funcționale	RH maxim*	H maxim cornișă (M)	H maxim atic (M)	POT maxim	CUT maxim
TE - ZONA TEHNICO- EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	TE - subzona tehnico - edilitară și construcții afereente	P +1+2R	10m	12m	50%	1,3
	TE zp - subzona tehnico - edilitară și construcții afereente în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice;	P +1+2R	8m	10m	50%	1,3

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul tehnico - edilitar; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	71 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

GCci - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

Zona **GCci** este constituită din cimitirele aferente satelor și este constituită din următoarele subzone:

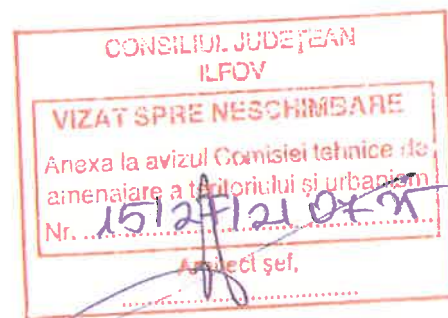
GCci - subzona cimitire

GCci zp - subzona cimitire în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice.

Pentru monumentele istorice, zonele protejate și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Capitolului II.9. din prezentul regulament.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- cimitire;
- biserică
- clopotniță
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- mici spații comerciale specializate (flori, obiecte bisericești , etc)
- alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5 și 10,0 mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrale și interioare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5 și 10,0 mp.** teren brut pentru un loc de veci)
- Terenurile rezervate cimitirelor nu se vor parcela/ dezmembra decât din raționamente funcționale și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă a construcțiilor față de aliniamentul la stradă va fi de min.3,0 m



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

72
V4R2

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

- Autorizarea executării construcțiilor pentru Capelă mortuară și a locurilor de veci se face ținând cont de orientarea după punctele cardinale est-vest, conform canoanelor de cult ortodox sau se vor orienta în funcție de specificul cultului.
- Retragera minimă a oricăror construcții față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de **minim 3,0 m**;
- 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 **maxim 3,0 metri înălțime** față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,00 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;
- În interiorul incintei se vor asigura obligatoriu alei pietonale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

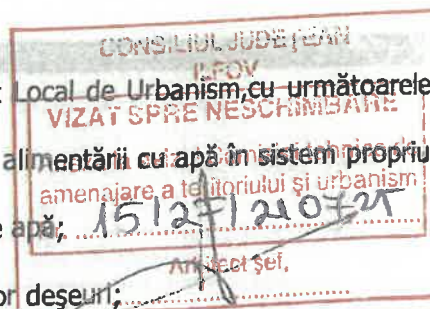
ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.
- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține
- avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeur;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

**ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.
- Se vor asigura plantatii perimetrare în zona de retragere de **3,0 m** de la limitele parcelei.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de max. **2,0 metri**;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	73 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
- Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,0 m**.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornisa (M)	H maxim atic (M)	POT maxim	CUT maxim
GCci - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE	GCci - subzona cimitire	P	3m	5m	15% - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10mp, din care 15% circulatii, 5% plantatii si 1% constructii.	0,15
	GCci zp - subzona cimitire in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice	P	3m	5m		

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Arhitect șef,

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține rețeaua de drumuri din intravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumul național și județean și drumurile comunale și locale, dar și incintele aferente unităților de transport sau cu activități conexe (gări, halte) și calea ferată propriu-zisă din intravilan. În rețeaua de drumuri sunt incluse ampriza drumului și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament). Suplimentar, se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate drumurilor nou propuse (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe).

Zona cuprinde următoarele subzone funcționale :

CCr - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)

CCf - zona căilor de comunicație feroviară (incinte gări, calea ferată)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****CCr**

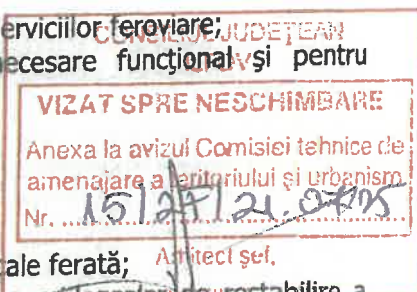
- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	74 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- stații de transport în comun, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea), refugii și treceri de pietoni
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gross și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- Servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- unități de producție și asamblare.
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.)

CCf

- construcții aferente căilor de comunicație feroviară - gări și anexe ale acestora
- sedii administrative, spații comerciale și de prestări servicii de mici dimensiuni
- parcaje/garaje, platforme carosabile
- ateliere de întreținere și reparații, depozitare pentru transporturi feroviare
- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- locuințe de serviciu pentru personalul feroviar
- rețele tehnico-edilitare aferente
- căi ferate, drumuri aferente căii ferate
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- lucrări hidrotehnice
- modernizarea căilor ferate și a intersecțiilor cu drumurile existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale căii ferate
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- sisteme de limitare a accesului, bariere, panouri fonice, etc.
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- traversarea cu drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI****CCr, CCF**

- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- în zonele de protecție ale magistralelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	75 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic approfondat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii.
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- pentru orice lucrare amplasată în zonele cu situri arheologice se va obține avizul **Direcției Județene pentru Cultură Ilfov**

CCr

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- mobilier urban și elementele de susținere ale rețelelor tehnico-edilic (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului.
- Zona de protecție este constituită din suprafețele de teren situate de o parte și de alta a drumului, între marginile exterioare ale zonelor de siguranță, până la marginea zonei drumului, astfel:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- Stațiile de transport în comun și accesele noi cu condiția obținerii avizului Poliției rutiere.
- În baza unui PUZ aprobat în zonele rezervate pentru noi trasee de drumuri

CCf

- orice construcție se va amplasa în baza avizului SNCFR
- locuințele de serviciu vor ocupa maxim 30% din aria desfășurată maxim admisă pe parcelă;
- orice construcție de la utilizări admise cu condiția prevederii de plantații de protecție către zonele care admit locuințe sau unități turistice.
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- elemente de susținere ale rețelelor tehnico-edilic (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului/căilor ferate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.

CCr - orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru drumurile nou propuse.

CCf - activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale re folosibile, toxice sau periculoase;

- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice construcție în zona de siguranță a căii ferate
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - amplasarea oricăror construcții, chiar cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

76
V4R2

• efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeurile care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- Orice construcție în zona de siguranță a căii ferate

CCr - ZONA CĂILOR DE COMUNICATIE RUTIERĂ

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor** va fi de minimum:

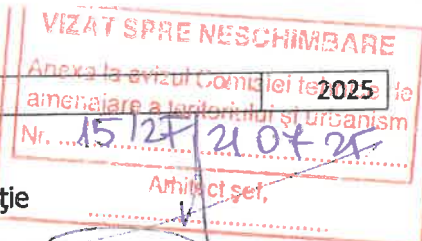
- **13 m** pentru drumurile naționale,
 - **12 m** pentru drumurile județene
 - **10 m** pentru drumurile comunale.
- Se vor respecta prospectele de drum, aliniamentele și regimul de aliniere prevăzute în planșele de reglementări.
 - Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
 - Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
 - Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul străzilor.
 - În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a rețelelor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
 - Montarea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
 - Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
 - Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
 - Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
 - Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
 - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0 metri** pe drumul județean și de **4,0 metri** pe celelalte drumuri
 - Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
 - Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

77
V4R2



- Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Cap. I.6. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de **400 mp**, cu un front la stradă de minim **15 metri**;
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **400 mp** cu condiția ca parcelele să aibă un acces carosabil de **min. 4,0 m**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5 m.**
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri - 8.0 metri funcție de categoria drumului.

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

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; clădirile se vor retrage cu min **3,0m** față de limitele laterale ale parcelei și minim **5,0 m** față de limita posterioară.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însoțire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim **3,0m** de orice altă construcție.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap. II.11. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a parcelei;
- În interiorul incintei se vor asigura obligatoriu alei pietonale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap. II.16. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.17. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Cap. II.15. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- 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;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	78 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile Cap. II.14. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Cap. II.18. din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

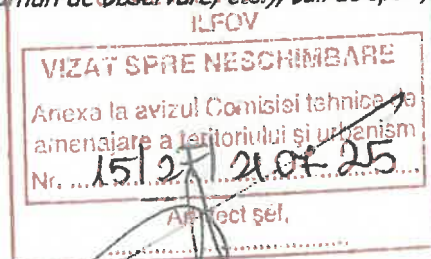
- în cazul necesității unei protecții suplimentare, împrejmuirea se va dubla spre interior, la **2,50 m** distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitate necesară, de **2,20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea;
- porțile de acces auto vor fi retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.
- terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,0 metri înălțime.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

Zona functionala	Zone / Subzone functionale	RH maxim*	H maxim cornisa (M)	H maxim coama/atic (M)	POT maxim	CUT maxim
CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	CCr - zona cailor de comunicatie rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-
	CCf - zona cailor de comunicatie feroviara (incinte gari, calea ferata)	P+2	10m	12m	70 % pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri	2
					80 % pentru incinte tehnice in zone industriale	
					70 % pentru birouri	

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornisă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	79 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

DS - subzona cu destinație specială aflată în proprietatea Statului Român și administrate de Instituții cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și siguranței naționale - M.A.I., M.Ap.N., S.R.I., etc.

DS zp - subzona cu destinație specială (Fortul 13 - JILAVA) care a fost transferat de la Ministerul Justiției, Direcția Penitenciarelor către domeniul public al Județului Ilfov, în baza HG publicată în MO 635/04.07.2024.

Fortul 13 - JILAVA se află în zona de protecție a sitului arheologic COD – LMI - IF - m -A -21037

Pentru monumentele istorice, zonele protejate și zonele de protecție a acestora (TDSp - subzona cu destinație specială (Fortul 13 - JILAVA) aflată în zona de protecție a sitului arheologic COD – LMI - IF - m -A -21037) se aplică prevederile aferente Capitolului I.9. din prezentul regulament.

- ❖ se va solicita obținerea avizelor *instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și siguranței naționale* pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în vecinătatea obiectivelor *instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și siguranței naționale*, în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- ❖ Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.
- ❖ Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – 3**

- fără precizări

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**ARTICOLUL 4 – 13**

- fără precizări

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

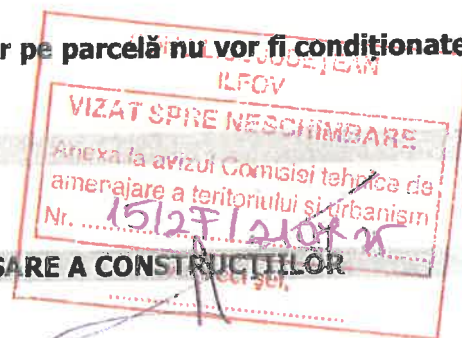
- fără precizări

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

POT maxim conform normelor specifice în vigoare –50 %, sau funcție de cerințele specifice de temă.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim conform normelor specifice - 1,8 mp Mp ADC/mp teren, nu obligatoriu sau funcție de cerințele specifice de temă.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	80 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

THI - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (intravilan)**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zona terenurilor aflate permanent sub ape cuprinde :
 - Cursuri de apă în intravilan
 - Canale de irigații

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- se admit lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare
- lucrări de întreținere, decolmatare, modernizare, etc a lucrărilor de îmbunătățiri funciare
- se admit lucrări de indiguiri și taluzări
- sunt admise lucrări de amenajare după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate.
- sunt admise lucrări aferente echipării tehnico-edilitare: captări, indiguiri pentru acumulări
- lucrări de poduri, podețe, lucrări necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă sau canalelor
- terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă, sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

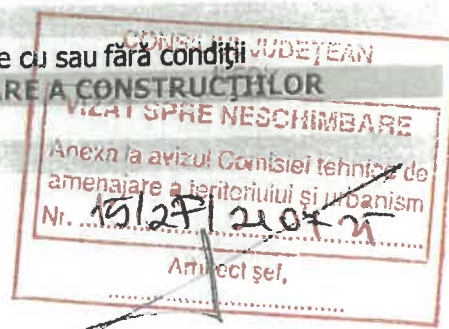
- orice utilizare admisă cu condiția obținerii avizului AN Apele Române sau ANIF
- cu condiția respectării zonelor de protecție conform Legii Apelor nr. 107 /1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare și a fâșiilor plantate
- cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă, lucrările de gospodărire și de captare a apelor și cele de îmbunătățiri funciare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**Articolul 4 – 16**

– fără precizări.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	81 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**TERENURI OCUPATE DE CONSTRUCȚII ȘI ALTE AMENAJARI**

**Cf. Legea fondului funciar nr. 18/1991 actualizată 2024, art. 92, LEGE nr. 166 din 31 mai 2023,
ANEXA Nr 2 / Lege 50/1991, actualizată 2023*

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține terenurile agricole aflate în extravilanul localității, încadrate la clasa de calitate a III-a, a IV-a și a V-a, având categoria de folosință arabil, vii și livezi precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Utilizări admise**

- Obiective de utilitate publică sau privată care prin natura lor pot genera efecte poluante locuirii din zona de intravilan;
- Obiective precum: cariere, balastiere și construcțiile și amenajările conexe aferente funcționării acestora, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- Obiective care deservește exploatarea agricole: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, depozite de utilaje agricole și unelte agricole, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusive spațiile administrative aferente acestora, spații de cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, platforme și spații de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatarea zootehnice, ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, dotări tehnico – edilitare aferente funcționării acestora;
- Adăposturi pentru animale: stâne, adăposturi pentru vaci, porci, păsări și alte asemenea;
- Amenajări tehnico – edilitare: puțuri forate, sonde, gospodării de apă, sisteme de canalizare, aducțiuni apă/ conducte de gaze, SRMP – uri, stâlpi LEA, obiective de comunicație radio – TV sau telefonie, obiective meteorologice și amenajări conexe aferente acestora;
- Amenajări aferente căilor de comunicație – drumuri și căi ferate: indicatoare rutiere, borne kilometrice, panouri publicitare, picheti și alte asemenea;
- Obiective din domeniul energiilor verzi: parcuri fotovoltaice, parcuri eoliene, construcțiile și amenajările conexe aferente acestora;
- Obiective destinate îmbunătățirilor funciare, amenajări cursuri de apă pentru irigații, taluzări, desecări, protecția malurilor și altele asemenea;
- Obiective cu destinație militară, care au ca obiectiv apărarea națională;
- Construcții/anexe aferente exploatarea forestiere, drumuri forestiere, instalații de monitorizare, sisteme de restricție, panouri;
- Împrejmuiri din structură ușoară: gard de plasă cu stâlpi de metal, gard viu, gard din nulele, împrejmuiri aferente stânelor și alte asemenea.

Utilizări admise cu condiționări

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora.
- elemente de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului.

Utilizări interzise

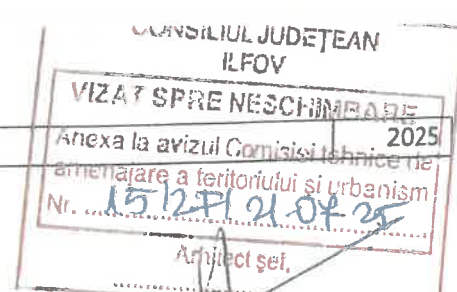
- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

82
V4R2

**SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE**

- pentru obiectivele cu destinație tehnico – edilitară precum: puțuri forate, SRMP-uri, sonde, conducte de transport și alte asemenea, se impune respectarea zonelor de protecție și siguranță aferente fiecărui obiectiv în parte, conform legii;
- amenajarea de drumuri de exploatare se va face doar cu acordul administrației publice;

Înălțimea maximă a construcțiilor: Parter înalt.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Articolul 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Obiective care deservesc exploatarea agricole, adăposturi pentru animale, cariere, balastiere

POTmax = 20% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale).

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Obiective care deservesc exploatarea agricole, adăposturi pentru animale, cariere, balastiere

CUT max = 0,2.

TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zona conține rețeaua de drumuri din extravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumul național și județean și drumurile comunale și locale (de exploatare) și traseele căilor ferate.
- În rețeaua de drumuri și căi ferate sunt incluse ampriza acestora și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament).
- Suplimentar, în rețeaua de drumuri se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe)
- Zona cuprinde următoarele subzone funcționale :

TCr - zona căilor de comunicație rutieră

TCf - zona căilor de comunicație feroviară;

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****TCr**

- modernizarea drumurilor și intersecțiilor existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- stații de transport în comun, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea)
- refugii și treceri de pietoni
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare

TCf

- căi ferate
- construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

83
V4R2

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Arhitect șef,

- lucrări hidrotehnice
- modernizarea căilor ferate și a intersecțiilor cu drumurile existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale căii ferate
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- sisteme de limitare a accesului, bariere, panouri fonice, etc.
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- traversarea cu drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- elemente de susținere ale rețelilor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului/căilor ferate.
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- pentru orice lucrare amplasată în zonele cu situri arheologice se va obține avizul **Directției Județene pentru Cultură Ilfov**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții sau amplasate în zona de siguranță a CF.

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE**TCr – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- distanța construcțiilor care generează trafic suplimentar, față de **drumurile naționale** va fi:

Extravilan - min. 50,0 m din marginea îmbrăcămînții asfaltice pentru drumurile naționale europene
- **min. 30,0 m** din marginea îmbrăcămînții asfaltice pentru celelalte drumuri naționale

- să respecte următoarele distanțe minime de protecție:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
- Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul drumurilor.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelilor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

84
V4R2

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
amplasarea în localități a rețelelor

aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind edilitare subterane.

- Montarea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în variante de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei de drumuri, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim
- Se vor respecta profilele de drumuri anexe la prezenta documentație

TCF - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ

- **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a căii ferate, având limita de **20,00 m** distanță, măsurată din limita exterioară a căii ferate. În situația în care, zona de siguranță include terenuri proprietate privată, în caz de nevoie SNCFR poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- **zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **100,00 m** de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - amplasarea oricăror construcții, chiar cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
 - efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

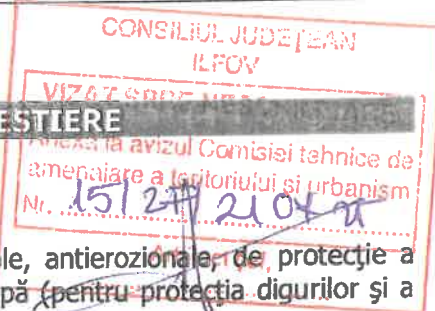


TF – ZONE VERZI ȘI TERENURI FORESTIERE

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

TF1 - păduri, plantații forestiere, pepiniere silvice;

TF2 - perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole, antieroziionale, de protecție a căilor de comunicație și de transport, de protecție a cursurilor de apă (pentru protecția digurilor și a malurilor);

**TF1 - PĂDURI, PLANTAȚII FORESTIERE, PEPINIERE SILVICE****SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

Zona este compusă din terenurile cu păduri, plantații forestiere, pepiniere silvice

- Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.
- Conform normelor specifice în vigoare (Codul Silvic) proprietatea forestieră nu poate fi divizibilă sub limita de 1ha.
- Intervențiile în zona **TF1** se fac doar conform prevederilor din Codul Silvic.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- construirea de drumuri și căi forestiere de transport noi și modernizarea celor existente;
- plantații noi, pepiniere și solarii silvice;
- construcții destinate exclusiv întreținerii și exploatarei pădurilor;
- pândare pentru vânătoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru autorizarea intervențiilor în zonele cu valoare arheologică este necesar avizul de descărcare arheologică
- orice intervenție va se va face doar în baza avizului RNP - Romsilva, inclusiv în zona limitrofă de 1000m de la liziera acesteia
- sedii administrative, cabane, fazănării, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier cu condiția elaborării unui PUZ pentru introducerea terenului în intravilan;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții sau cu încălcarea prevederilor codului silvic.
- se interzice amplasarea de rețele tehnico-edilitare aeriene pe plantațiile forestiere

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE

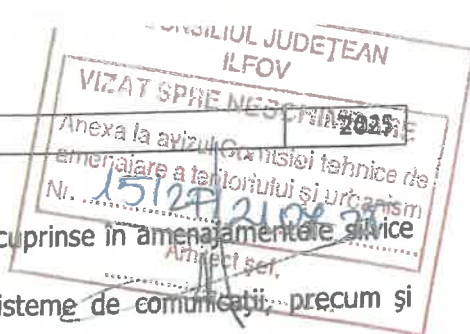
Conform Codului Silvic pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

a) necesare explorării și exploatarei următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;

b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	86 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	



d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

e) rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local;

f) repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică.

Amplasarea obiectivelor prevăzute la lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp.

TF2 - PERDELE FORESTIERE DE PROTECȚIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole, antierozionale, de protecție a căilor de comunicație rutieră și feroviară, de protecție a cursurilor de apă (pentru protecția digurilor și a malurilor);

Rândul de arbori poate fi amplasat chiar la limita drumurilor cu avizul Poliției Rutiere și de-a lungul căii ferate cu avizul SNCFR, în urma unui plan de amenajament avizat de ICAS (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe)

Față de orientarea impusă de direcția vânturilor dominante, la amplasarea perdelelor forestiere de protecție de-a lungul cursurilor de apă, căilor de comunicație, canalelor de irigații și terenurilor agricole se va ține seama și de caracteristicile reliefului, de forma suprafețelor protejate, de condițiile de împărțire a acestora în parcele de cultură, de poziția drumurilor, a canalelor de irigații și a rețelelor electrice etc.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- plantații de regulă înalte de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice plantație înaltă în zona de protecție a drumurilor, canalelor de irigații, cursurilor de apă se face doar în baza avizului administratorului acestora.
- pentru autorizarea intervențiilor în zonele cu valoare arheologică este necesar avizul de descărcare arheologică
- străpungerea cu accese va fi minimală

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- se interzice amplasarea de rețele tehnico-edilitare aeriene pe plantațiile de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în zonele de protecție

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE

Se va urmări, 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

Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.

Amplasarea arborilor va ține cont de semnalizarea rutieră, astfel încât aceștia să nu obtureze vizibilitatea indicatoarelor/semnelor de circulație.

Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în planșele de reglementări urbanistice.

Perdelele forestiere de protecție se vor amplasa astfel față de:

- drumuri județene și drumuri de exploatare - în imediata apropiere;
- canale de irigație - în imediata apropiere a drumurilor ce le deservesc;



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

87
V4R2

- cursuri de apă – de-a lungul albiei
- căi de comunicație – în afara zonei de siguranță dar în interiorul zonei de protecție.

LĂTIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR ȘI ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

Conform Legii apelor nr. 107 /1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2 și avizului emis de AN APELE ROMÂNE.

TA - ZONA TERENURILOR AGRICOLE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinație agricolă din extravilanul comunei, și cuprinde:

TAa - subzona destinată pentru activități agricole.

TAp - subzona destinată pentru activități de producere a furajelor și pentru pășutul animalelor (pășuni, izlazuri)

- **TAa - terenuri agricole** definite conform Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- **TAp - Pajiști permanente** - Pajiștile din extravilanul localităților, sunt terenuri consacrate producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee cultivate sau spontane, care nu au făcut parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatare timp de cel puțin 5 ani sau mai mult
- Intervențiile în zona **TA** se fac doar conform prevederilor din Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții care servesc activităților agricole (construcții de mici dimensiuni ca: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole);
- construirea de drumuri noi
- lucrări de îmbunătățiri funciare
- echipamente aferente sistemelor de irigații
- plantații de protecție
- terenurile arabile situate în albiile râurilor, care nu pot fi folosite rentabil pentru alte destinații agricole, pot fi amenajate în bazine piscicole

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice:

- construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Se pot amplasa pe pajiști (excepții de la OUG nr. 34/2013 cu modificările și completările ulterioare):

- a) construcții care servesc activitățile agricole, precum și anexelor la exploatarea agricole;
- b) refugii montane, în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) drumuri publice și private;
- d) investiții realizate din fonduri europene;
- e) locuințe și investiții în cadrul unor programe de dezvoltare/locală/județeană/regională aprobate de autoritățile administrației publice locale;



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

88
V4R2

f) acvacultură cu infrastructura și utilitățile necesare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru autorizarea intervențiilor în zonele cu valoare arheologică este necesară supravegherea / cercetarea arheologică și avizul DJC Ilfov sau Ministerului Culturii, după caz pentru toate intervențiile admise – se vor aplica prevederile **RLU pentru zone de protecție ale monumentelor istorice/siturilor arheologice și zona protejată (cap 1.9)**.
- orice intervenție pe terenurile cu destinația pășuni, fânețe, vii și livezi se va face doar în baza avizului Ministerului Agriculturii
- liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate -, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții, sau cu încălcarea prevederilor Legii nr. 18/1996 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.
- orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe în zona de protecție a sitului arheologic.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona terenurilor aflate permanent sub ape cuprinde :
 - albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor
 - albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

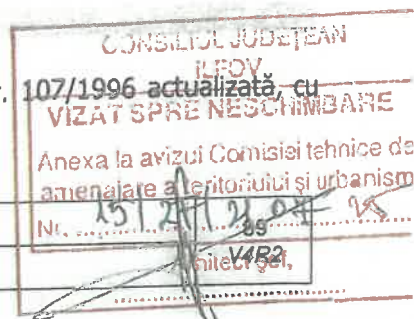
- se admit lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare
- se admit lucrări de îndiguiri și taluzări
- sunt admise lucrări de amenajare a vadului după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate.
- sunt admise lucrări aferente echipării tehnico-edilitare: captări, îndiguiri pentru acumulări
- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă
- terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă, sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice utilizare admisă cu condiția obținerii avizului AN Apele Române
- cu condiția respectării zonelor de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare și a fâșiilor plantate



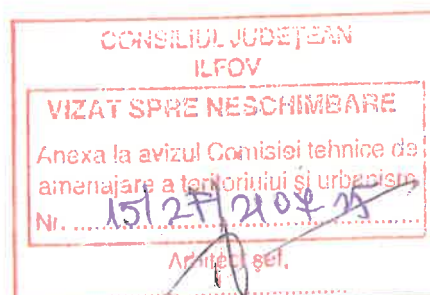
Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste



- cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului AN Apele Române, ANRM și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții, sau cu încălcarea prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	90 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

IV. UTR - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

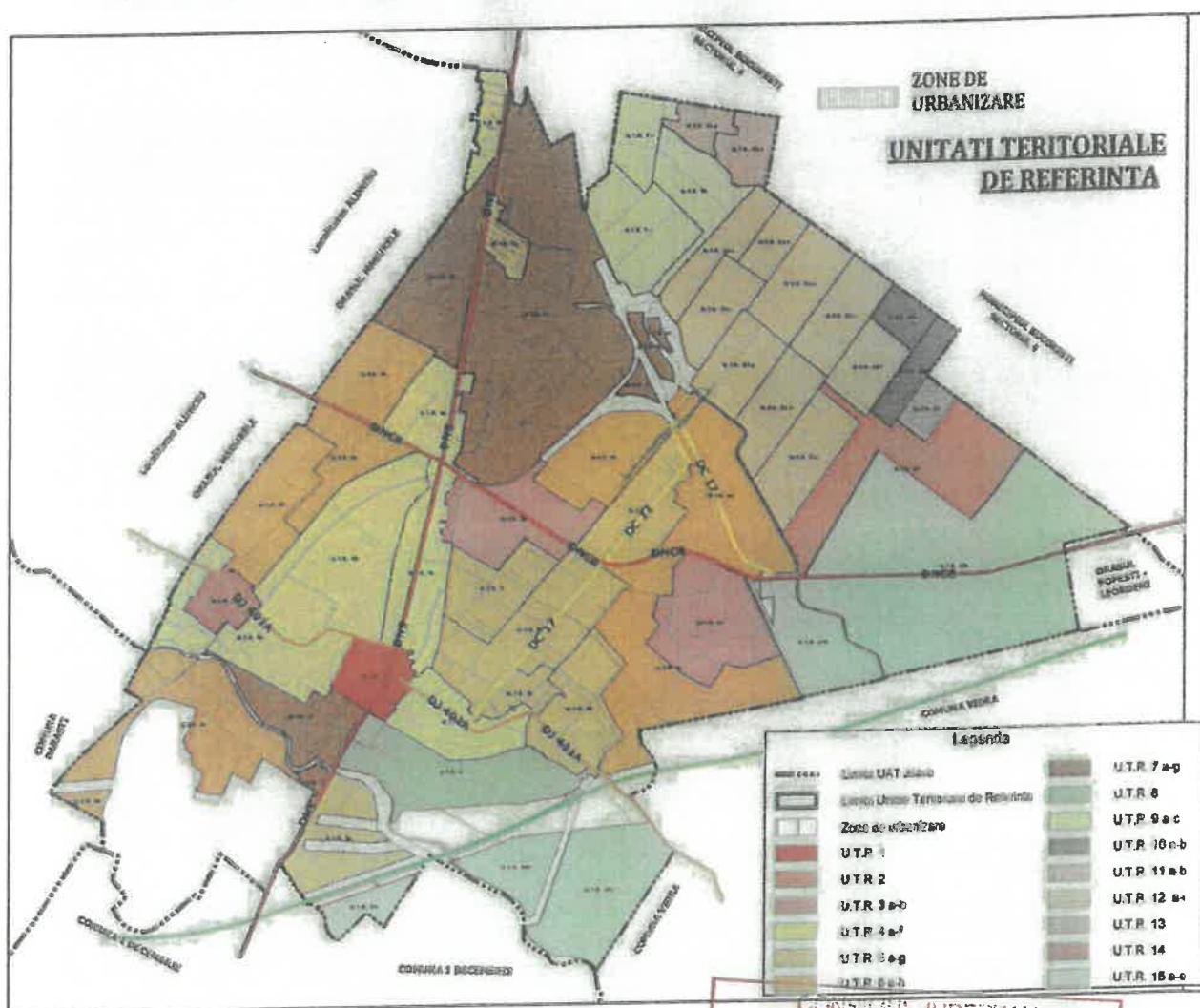
Acest capitol constituie prevederi specifice, completare celor de la zonele și subzonele funcționale.

Prescripțiile din Regulamentul Local de Urbanism au ca suport grafic Unitățile Teritoriale de Referință. Acestea reprezintă suprafețe din interiorul intravilanului propus al comunei Jilava, delimitate convențional pe limite de parcelă, străzi, limite naturale, etc. și sunt numerotate.

Noile zone de urbanizare cu obligativitate de realizare PUZ de reparcelare, au fost definite prin PUG și reglementate în planșele 3.1., 3.2. Reglementări urbanistice - zonificare și 6.1., 6.2. Reglementări urbanistice propuse - Unități și macrounități teritoriale de referință.

Zonele de urbanizare unde va fi necesară elaborarea de PUZ-uri de reparcelare pe toată zona de reglementare sunt localizate în următoarele U.T.R.-uri U.T.R.6g, U.T.R.6h, U.T.R.9a, U.T.R.9b, U.T.R.9c, U.T.R.10a, U.T.R.10b, U.T.R.11a, U.T.R.11b, U.T.R.12e, U.T.R.12h, U.T.R.12f, U.T.R.12i și U.T.R.13,

În continuare sunt detaliate Unitățile Teritoriale de Referință și încadrarea acestora :



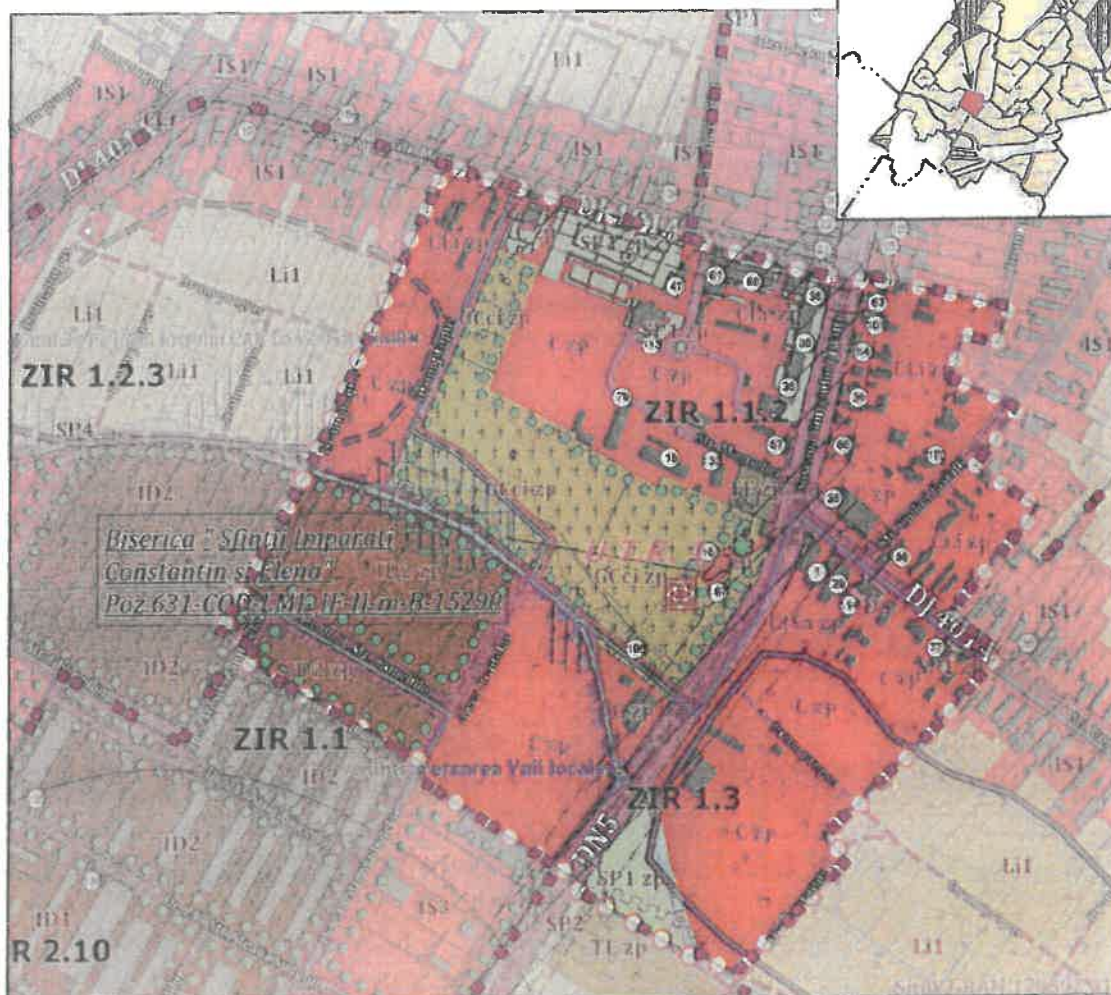
CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 151/2014
10.07.14
Arhitect șef,



Beneficiar :
Proiectant general:

Comuna JILAVA, Judet ILFOV
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

91
V4R2



Descrierea CNP	Zona de protecție	Tipul de funcționare	Limita maximă de înălțime (m)	Limita maximă de suprafață (m²)	Pondere maximă CNP	Limita maximă de înălțime (m)	
U.T.R. I	C - ZONA CENTRALĂ	C1 sp. - Locuințe individuale	P+2	10m	12m	30%	0,9
		C11 sp. - Locuințe individuale	P+1-M	8m	10m	30%	0,75
		C12 sp. - Locuințe individuale	P+2-M	12m	12m	30%	1,0
		C13 sp. - Locuințe individuale și servicii	P+2-M	12m	12m	30%	1,0
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE CU PROBLEME POLUANT	ID1 sp. - Căminuri de locuințe	P+2-M	12m	15m	30%	0,9
		ID2 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P+3	14m	13m	60%	3,0
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERDE	SP1 sp. - Spații verzi - parcuri, grădini de lemn, etc. în zona protejată din cauza protecției a mediului	P+1	8m	8m	15%	0,5
		SP2 sp. - Spații verzi - parcuri, grădini de lemn, etc. în zona protejată din cauza protecției a mediului	P+1	8m	8m	15%	0,5
	TE - ZONA TEHNICĂ - EDILITATE ȘI CONSTRUCȚII AGENȚIE	TE1 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P+1-M	8m	10m	50%	1,3
		TE2 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P+1-M	8m	10m	50%	1,3

CONSTRUCȚII NOU ÎN ZONA DE PROTECȚIE

150m

CC - ZONA DE GĂSINĂRIE COMUNSĂ - CĂMIN	CC1 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15
CC2 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC3 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC4 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC5 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC6 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC7 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC8 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC9 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC10 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC11 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC12 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC13 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC14 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC15 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC16 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC17 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC18 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC19 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC20 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC21 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC22 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC23 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC24 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC25 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC26 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC27 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC28 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC29 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC30 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC31 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC32 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC33 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC34 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC35 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC36 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC37 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC38 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC39 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC40 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC41 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC42 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC43 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC44 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC45 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC46 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC47 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC48 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC49 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC50 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC51 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC52 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC53 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC54 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC55 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC56 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC57 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC58 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC59 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC60 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC61 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC62 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC63 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC64 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC65 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC66 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC67 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC68 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC69 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC70 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC71 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC72 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC73 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC74 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC75 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC76 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC77 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC78 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC79 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC80 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC81 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC82 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC83 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC84 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC85 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC86 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC87 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC88 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC89 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC90 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC91 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC92 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC93 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC94 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC95 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC96 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC97 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC98 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC99 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	
CC100 sp. - Substanțe periculoase și de servicii în zona protejată din cauza protecției a mediului	P	3m	3m	15%	0,15	

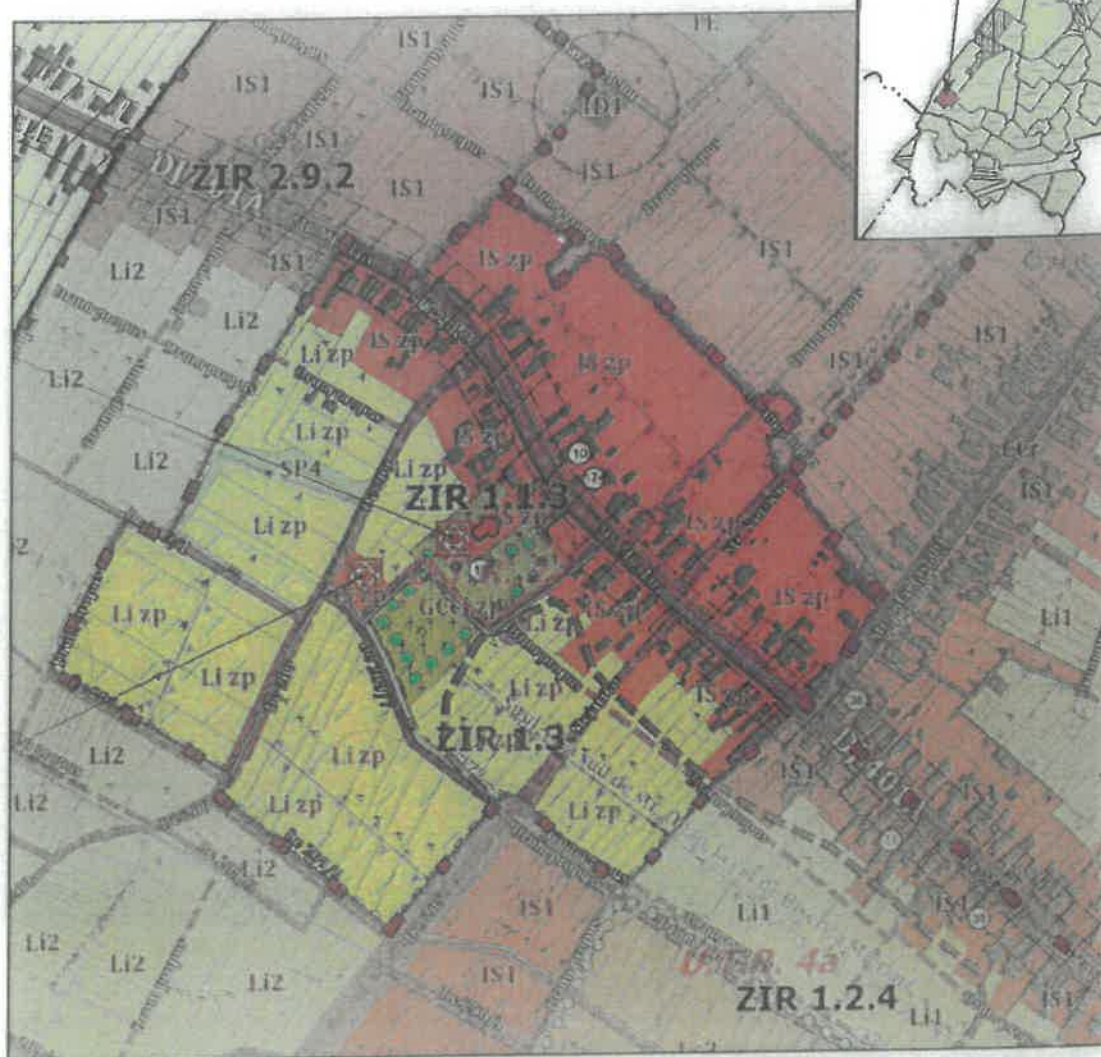
* Sursa este de la guvernul regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al regiunii de locuințe, în conformitate cu planul de dezvoltare al

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism

15/27/21.07.20

A special set

U.T.R.2.



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / subzona funcțională	Rd maxim*	H maxim curbură (R)	H maxim cușma / gâră (R)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 2	IS - ZONA PENTRU ÎNCĂLZIRE ȘI SERVICII	IS zp - subzona situată în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice	P+1+2R	10m	12m	30%	1,2
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Li zp - subzona de locuințe individuale, situată în zona de protecție a monumentelor istorice	P+1+R	8m	10m	30%	0,78
	SP - ZONA SPĂTIIILOR VERDE	SP4 - spații verzi cu caracter tematic, promenadă, etc.	P	3m	5m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alături de construcții care împiedică abstracția terenului)	0,15
	GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE	GC zp - subzona cimitire în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice	P	3m	5m	15% - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10m, din care 15% circulații, 5% plantări și 10% construcții	0,15
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-
	TH - TERENURI APLATE PERMANENT SUB APE (în intravilan)	-	-	-	-	-	-

* Sunt excepții de la prevederile prezentei reguli de înțelegere maximă a înălțimii (maximă înălțime) a obiectivelor de cult, locurilor de cult, obiectivelor de interes cultural, obiectivelor de interes științific, obiectivelor de interes artistic, obiectivelor de interes istoric, obiectivelor de interes arhitectural, obiectivelor de interes ambiental (1:1) Transmisivitatea

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 15/2024

Art. 1 șel,



Beneficiar :

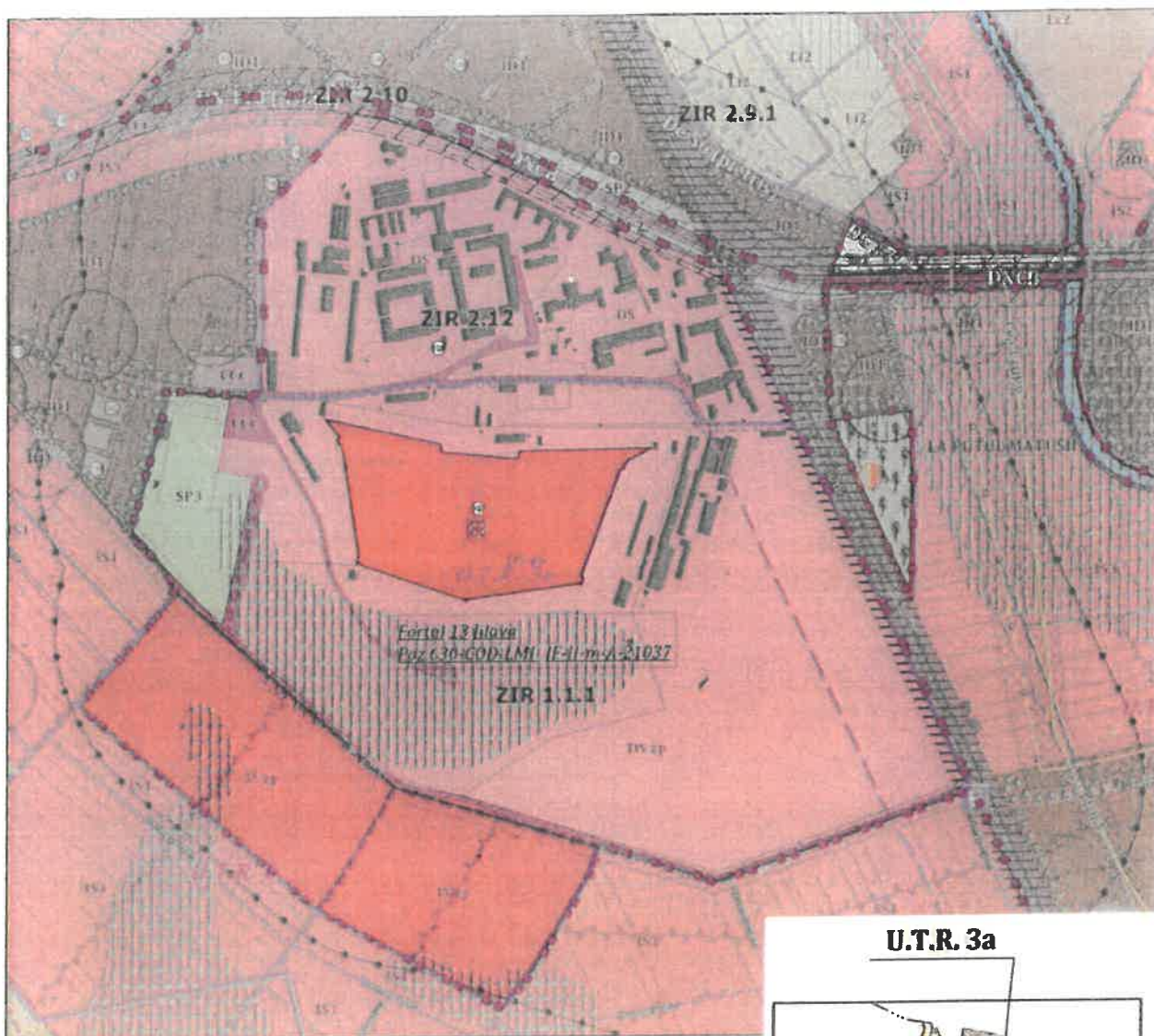
Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

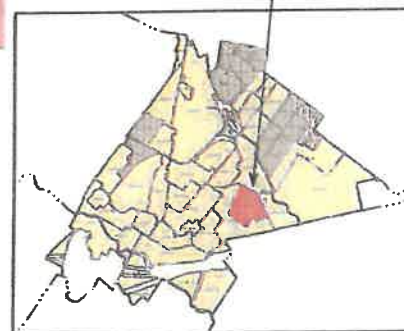
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

93
V4R2

U.T.R.3a



U.T.R. 3a



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Schema funcțională	Altitudine ¹	Înălțimea cornișă (M)	Înălțimea cornișă / stic (M)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 3a	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS sp - subzona izbito situata in zona protejata sau de protecție a monumentelor istorice	P+1+2R	10m	12m	30%	1,2
	SP - ZONA SPATIILOR VERZI	SP3 - amenajări sportive și de agrement;	P+2	10m	12m	50% pentru construcții și amenajări sportive - 20% pentru spații de joacă pentru copii - 30% pentru spații verzi	1,5
	DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	DS sp - subzona destinată specială în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice	-	-	-	60%	1,8
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

¹ Sunt exceptate de la prevederile privind regulamentul de înălțime maxim admis (măsur niveluri, înălțimea cornișă / cornișă) obiectele de cult, biserici, de cult, clădiri, turnuri, monumente, tehnice și alte tehnologii în
cadru zonelor de activitate productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locații de joacă pentru copii și spații de joacă, agrement (ex. Transbrâncu, parcuri,
turnuri de parcuri, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

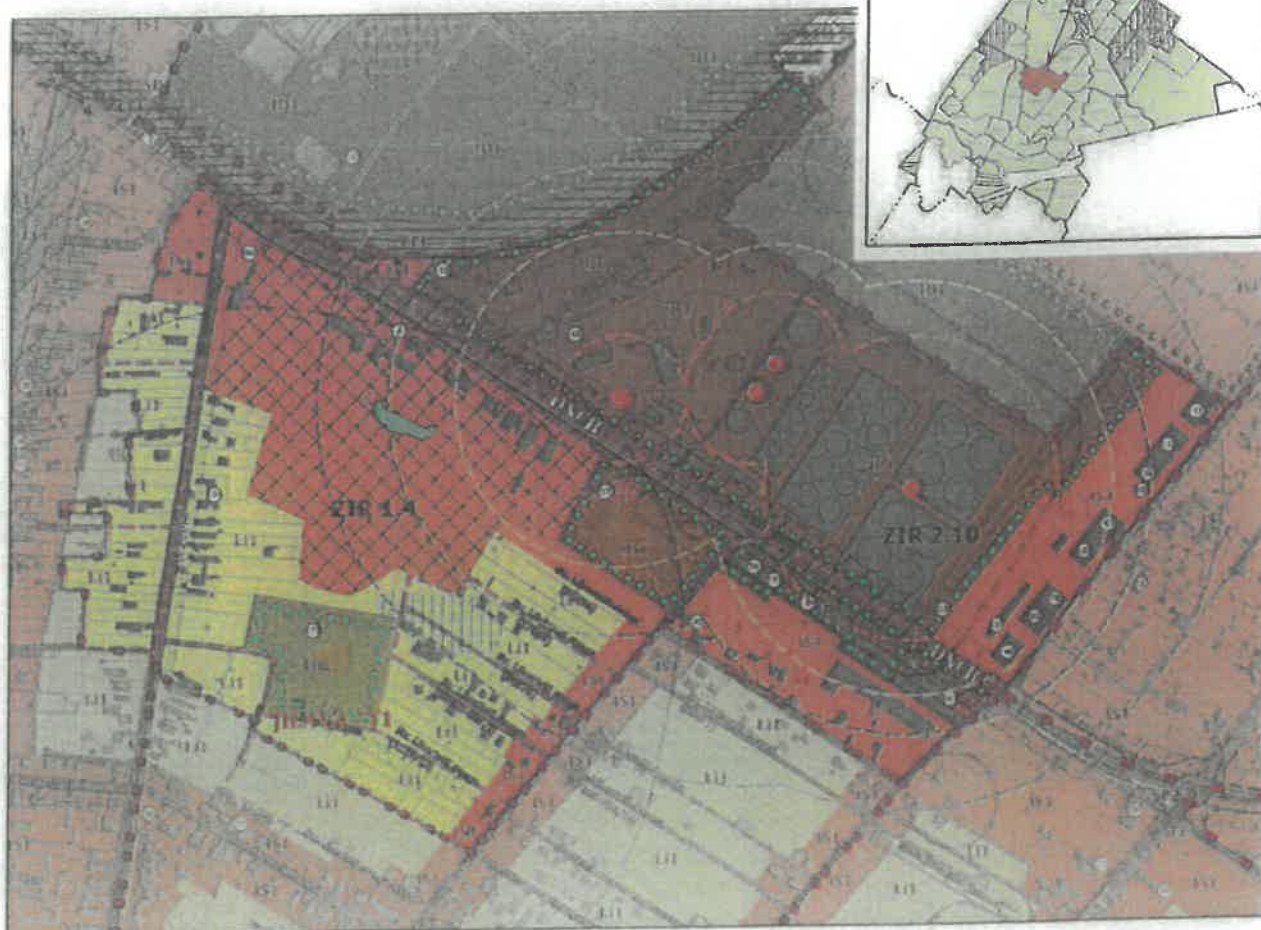
Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

94
V4R2

U.T.R. 3 B

U.T.R. 3b



Denumirea UTR	Scara funcțională	Zona / Subzona funcțională	RII maxim*	H maxim cotitură (M)	H maxim coama/ etic (M)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 3b	IS - ZONA PENTRU ÎNGRIJIRE ȘI SERVICII	IS - subzona instituții publice și servicii	P+2+3R	13m	15m	35%	1,26
		IS1 - subzona unități servicii / locuințe cu regim mic de caldare	P+1+2R	10m	12m	50%	1,04
		IS3 - subzona marci activități productive, servicii și de joasă calitate / locuințe	P+2+3R	13m	15m	50%	1,44
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuințelor individuale, în țesutul parțial vechi, cu lotizări anterioare	P+1+3M	8m	10m	35%	0,91
		LI2 - subzona unităților predominant industriale;	P+2+3R	13m	15m	50%	2,16
	TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	TE1 - subzona unităților de producție și activități productive;	P+1+2R	10m	12m	50%	1,3
	CE - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CE1 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisă (număr niveluri, H maxim coama/ cotitură) obiectivele de cult, locuințe de cult, clădiri, turle, anghii, monumente și fidele tehnice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor vari, locuințe de joasă calitate, copii și anghii de joasă calitate (ex. Trambuline, grădine, turnuri de parafuzare, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, etc.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI JILAVA
VOTAT ÎN UNANIMITATE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 151/27.12.2024
Arhitect șef.



Beneficiar :

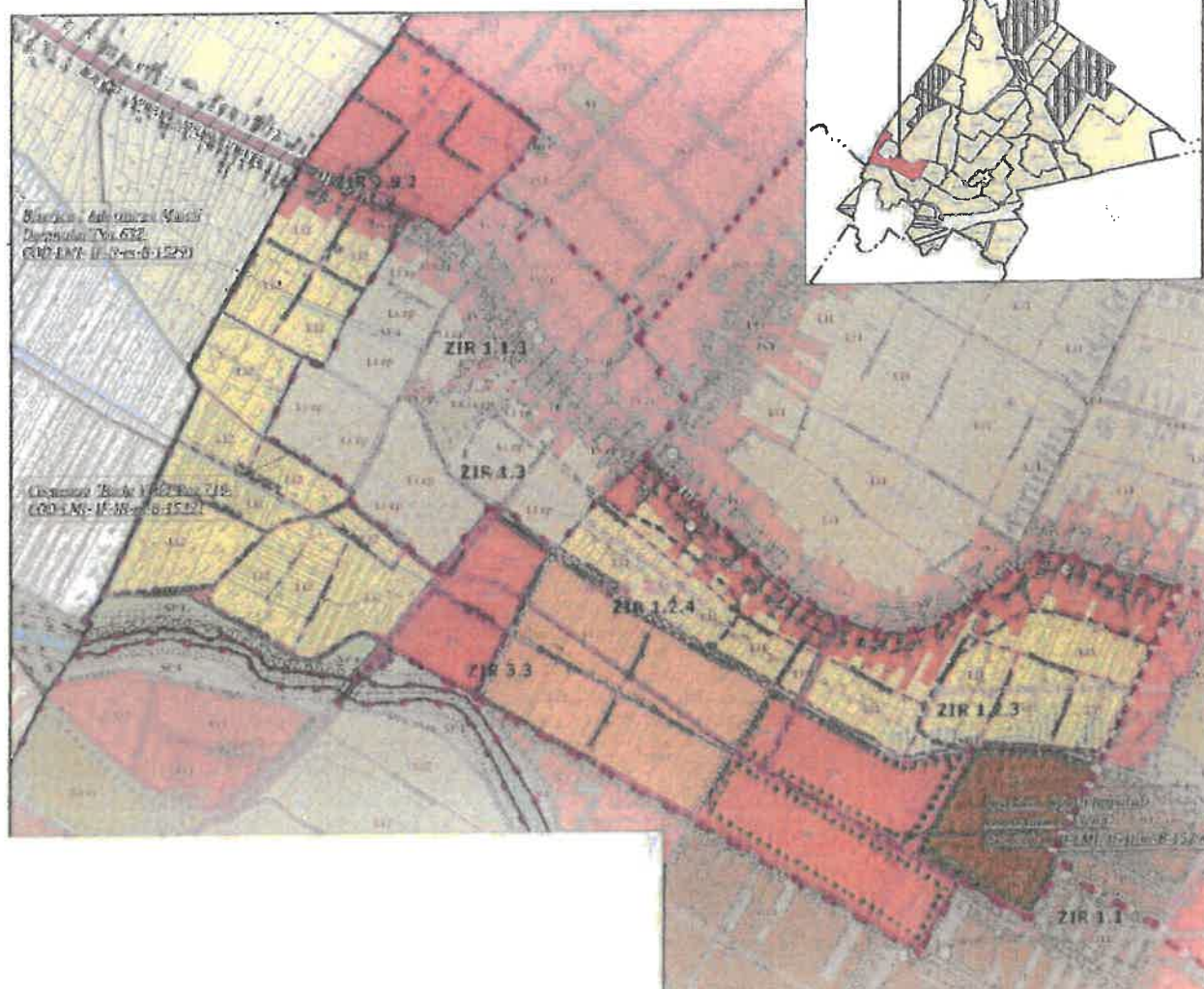
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

95
V4R2

U.T.R. 4a



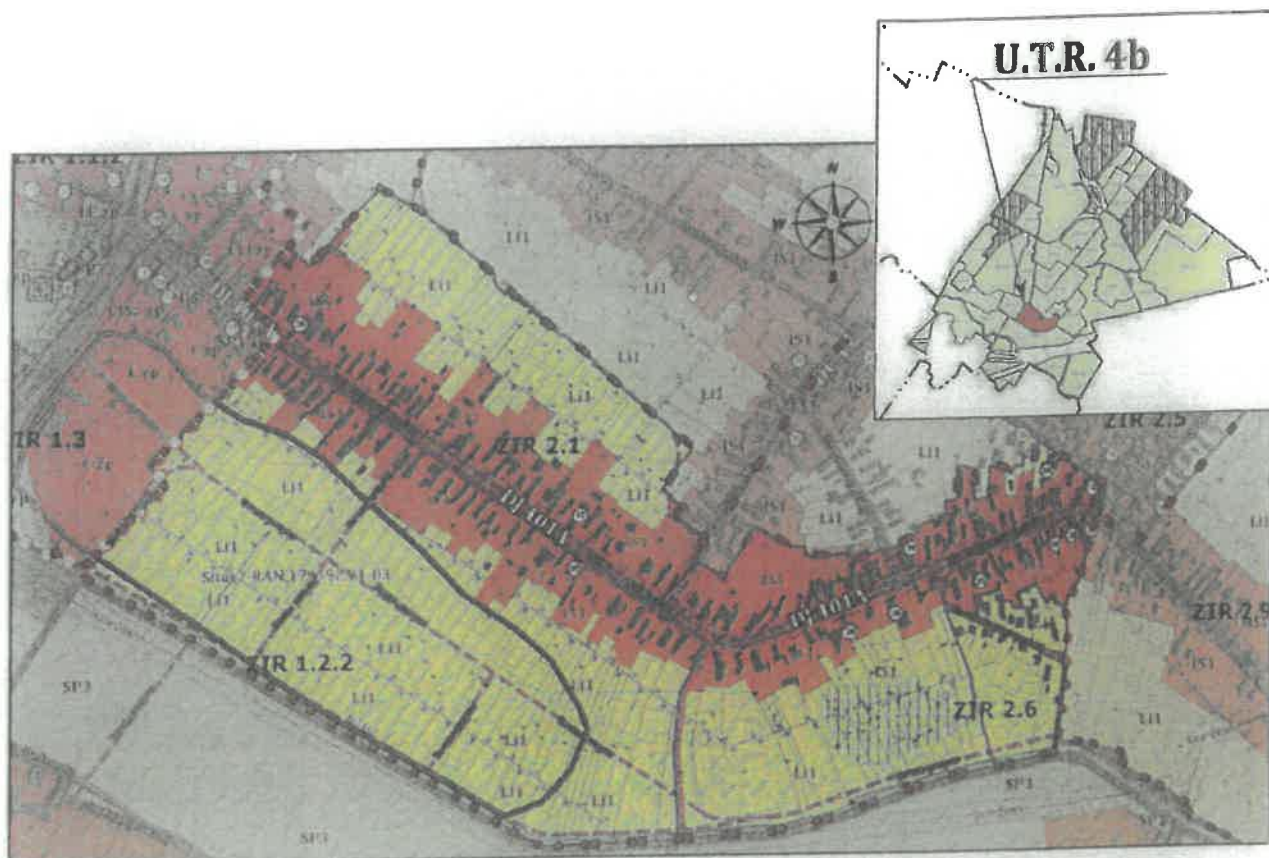
Denumire (170)	Zona funcțională	Zona Subzona funcțională	Idi anume*	N amănunț construcții (M)	N amănunț construcții ad. (M)	Pct. punctaj	Cof. punctaj
U.T.R. 4a	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII SI SERVICE	IS1 - salubritate activități / locuințe cu regim mixt de instalare	P+1+2B	18m	12m	40%	1,04
		IS3 - salubritate activități productive, servicii și demonstrații / birouri	P+2+3C	18m	15m	40%	1,44
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - salubritate locuințelor individuale, în s-mul parcurilor medii și izvoare amenajate	P+1+4D	8m	10m	33%	0,91
		LI2 - salubritate locuințelor individuale, ghinde în roțile municipii sau în zonele reconstruite	P+1+4E	8m	10m	33%	0,91
	LC - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LC2 - salubritate locuințelor colective în cartierul mediu	P+2+3E	13m	15m	40%	1,44
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERDE	SP4 - spații verzi cu caracter tehnic: parcuri, zone verzi	P	8m	5m	15 % (suprafața maximă ocupată de construcții, alți și amenajări care împiedică dezvoltarea verdei)	0,15
	CC - ZONA CALOR DE COMBUSTIAVI	CC1 - zona caldurii de combustiavi rezidențiale (drumuri)	-	-	-	-	-
	TER - TERENURI APLICATE PREZENTANȚ SUB APE (la înălțime)	-	-	-	-	-	-

MEAT SPICE N ESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism

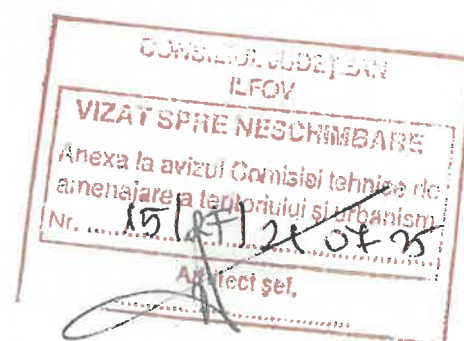
Appreciated

U.T.R. 4b



Denumire UTR	Zona funcțională	Yuse / Sezon de funcționalitate	P+1 max (m)	H maxim curentă (M)	H maxim curentă / glic (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 4b	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS1 - servicii mixte servicii / locuințe cu rezidențiale de rezidențiale	P+1(+25)	10m	12m	40%	1.04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI PUNCTUIM COMPLEMENTARE	LI1 - servicii locuințelor individuale, în teritoriul parculor verzi cu locuințe rezidențiale	P+1(+5)	8m	10m	35%	0.91
	OC - ZONA CARLOR DE COMUNICATIE	OC1 - zone calori de comunicație rurală (crașniță)	-	-	-	-	-
	TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (în intravilan)	-	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înaltare maxim admisibilă (maxim nivelului, H maxim curentă / curentă) obiective de cult; locuințe de cult; clădiri, teroare; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activitate; producție și activități tehnice; construcții; instalații specifice din cadrul zonelor verzi; locuințele de joacă pentru copii și zonelor de sport; agrement (ex. Trambulin, grădini, terenuri de parcuri, turnuri de observare, etc.), salii de sport, săli polivalente, bazine etc.

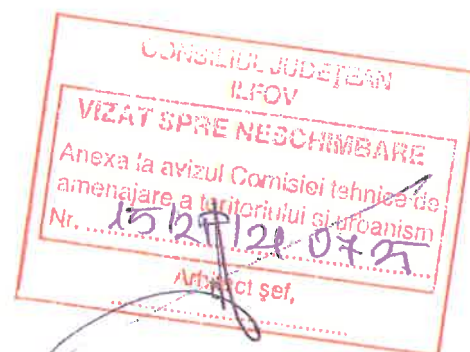
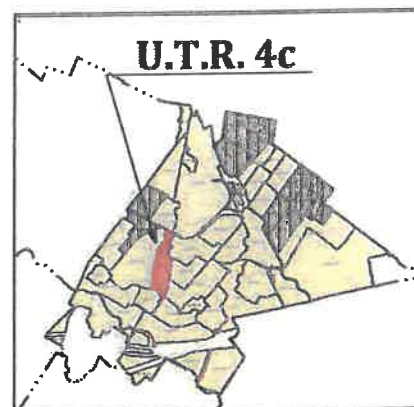
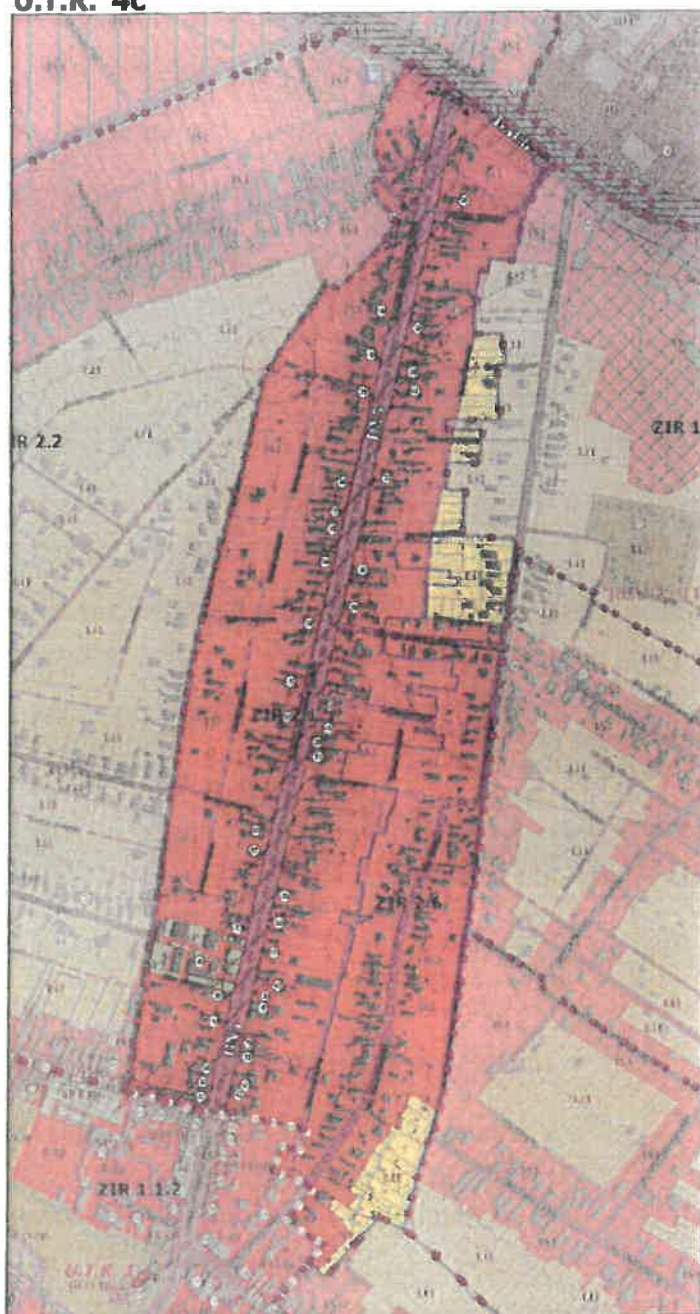


Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

97
V4R2

U.T.R. 4c



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	Înălțimea maximă*	Înălțimea minimă (M)	Înălțimea maximă (M)	POT maxim	CV maxim
U.T.R. 4c	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS - subzona institutii publice și servicii IS1 - subzona mijloace servicii / locuințe cu regim mic de înălțime	P+2+3R P+1+2R	15m 10m	15m 12m	35% 40%	1,26 1,04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuințelor individuale, în țesutul parcelor verzi, cu lotizări anterioare	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impunează suprafața terenului). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, amenajările ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă (număr niveluri, H maxim coama/cornușă) obiectivele de cult: locare de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de parăutism, turnuri de observare, etc.), salii de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

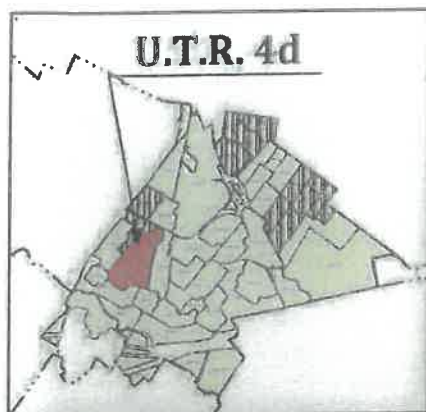
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Târgoviste

98
V4R2

U.T.R. 4d



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	RH maxim*	H maxim corărie (K)	H maxim orizontal (H)	
U.T.R. 4d	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS - subzona institutii publice si servicii IS1 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mic de inchiriere	P+2+3R P+1+2R	13m 10m	15m 12m	
	LI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuintelor individuale, in totalul parterelor, cu lotizari anterioare	P+1+M	8m	10m	
	SP - ZONA SPATIILOR VERZI	SP1 - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si arborari publice + spatii verzi publice restante 5%	P+2	10m	12m	15% suprafata minima acoperita de vegetatie si arbori care impiedica scurgerea apei, si care include proiectii, copaci, copaci, platforme, scuturi, etc. Pentru spatii verzi ocupate de mobilierul urban: Pentru spatii verzi ocupate se vor utiliza POT existente.
	CC - ZONA CARILOR DE COMUTATIE	CC - zona carilor de comutatie rutiera (drumuri)				

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de inaltimi maxim admis (numar etajeuri, H maxim corărie/corărie) obiectivele de cult, locuș de cult, clădiri, turle, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agro-industriale, zonele tehnice, edificii; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locuri de joacă pentru copii și zonelor de sport-recreativ (ex. Probaline, grădine, turnuri de paratutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

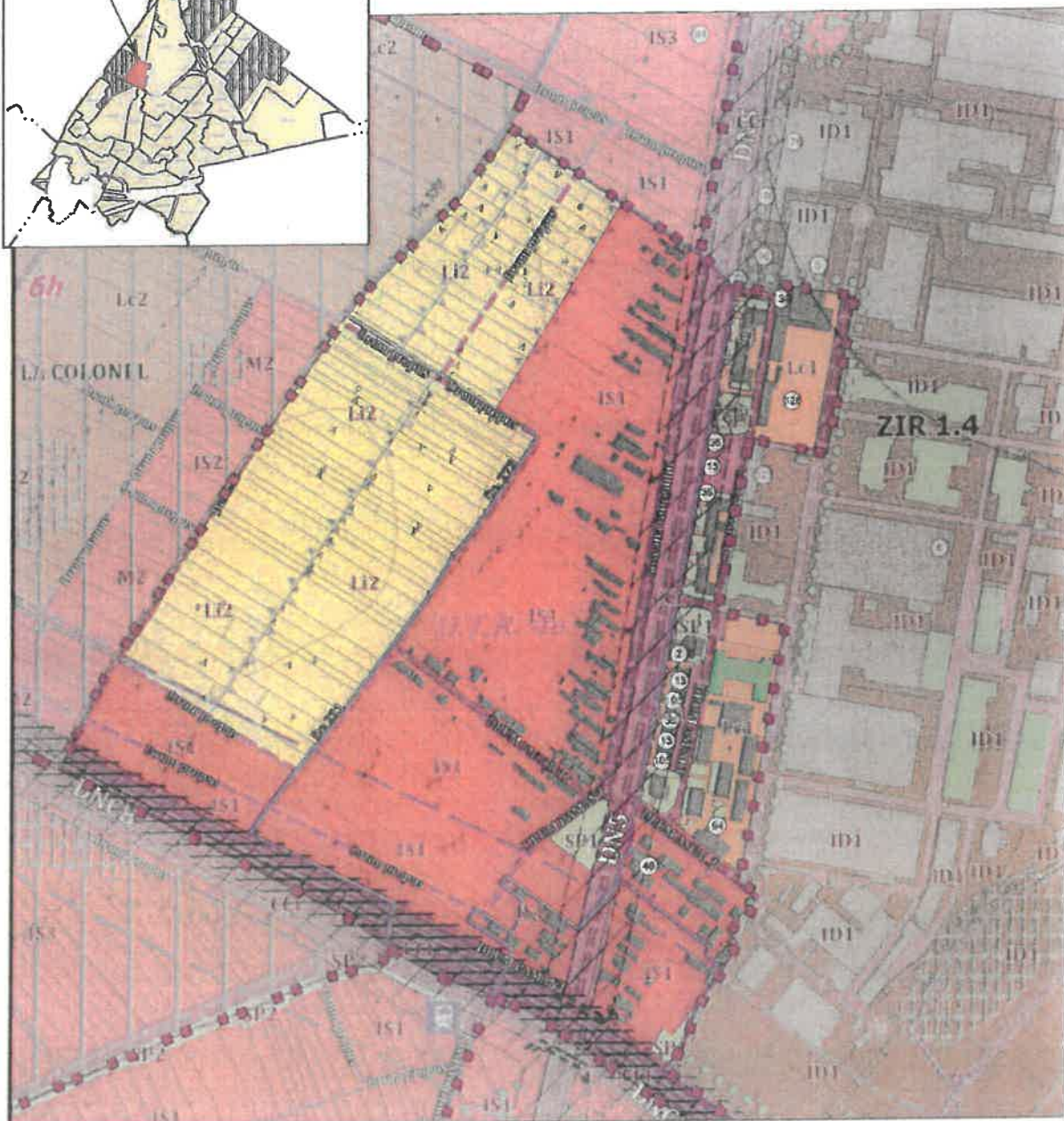
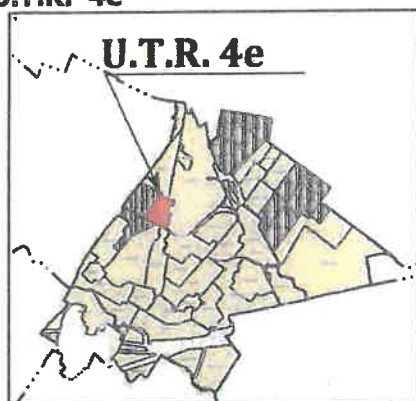
Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

99
V4R2

U.T.R. 4e



Denumire MUTR	Denumire UTR	Fractiune denumita / Zonă / Subzonă funcțională	RR maxim*	H maxim cernăla (M)	H maxim coama/ stic (M)	POT maxim	CUT maxim
M.U.T.R. 4e	M - ZONA MIXTA	M1 - subzona mixta cu rugăminți de înaltă	P+I+2R	10m	12m	40%	1,04
	L - ZONA DE LOCUINTE	L1b - subzona locuințelor individuale, situate în noile cartiere sau în echivale reconstruite	P+I+M	8m	10m	35%	0,9
		L2 - subzona locuințelor colective	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	V - ZONA SPATIILOR VERZI	V1 - spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice.	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care împiedică scurgerea (arund), în acest caz: aria conservată include proiectia construcțiilor, platformelor, aleilor, carosabil și ghetușe asfaltate ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	CCr - zona cailor de comunicație rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

Beneficiar: Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Architect șef,

Nr. 15/27.1.21.07.15

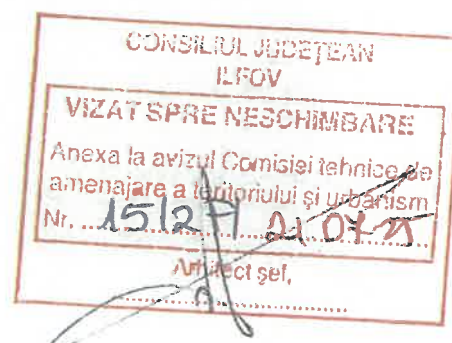
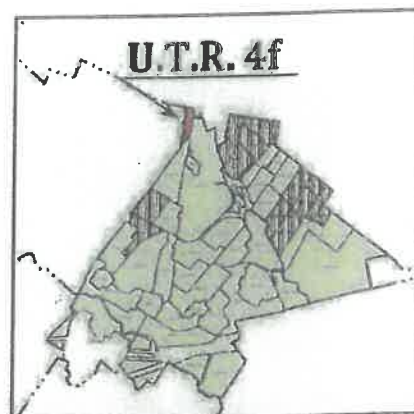


Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

100
V4R2

U.T.R. 4f



Desigură UTR	Zona funcțională	Tip / Subzona funcțională	Ru max ²	Înălțimea corului (M)	Înălțimea maximă / etaj (M)	POT maxim	Cant. maxim
U.T.R. 4f	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS1 - subzona miază servicii / locuințe cu regim mic de înălțime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuințelor individuale, în terenul parcelor vechi, cu lotizări anterioare	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	SP - ZONA SPĂȚIILOR VERZI	SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și acțiuni publice, - spații verzi publice minimum 5%	P+2	10m	12m	75% (suprafața maximă ocupată de construcții ale și anexelor care împreună cu suprafața terenului, în acest caz aria construită include proiectul construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban, pentru spațiile verzi existente se menține POT existent)	0,45
	CC - ZONA CALILOR DE COMUNICARE	CC1 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt excepție de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisă (nume: înălțimi, înălțimi coama/cornisa) obiectivele de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locușilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de parăscărit, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bănci etc.

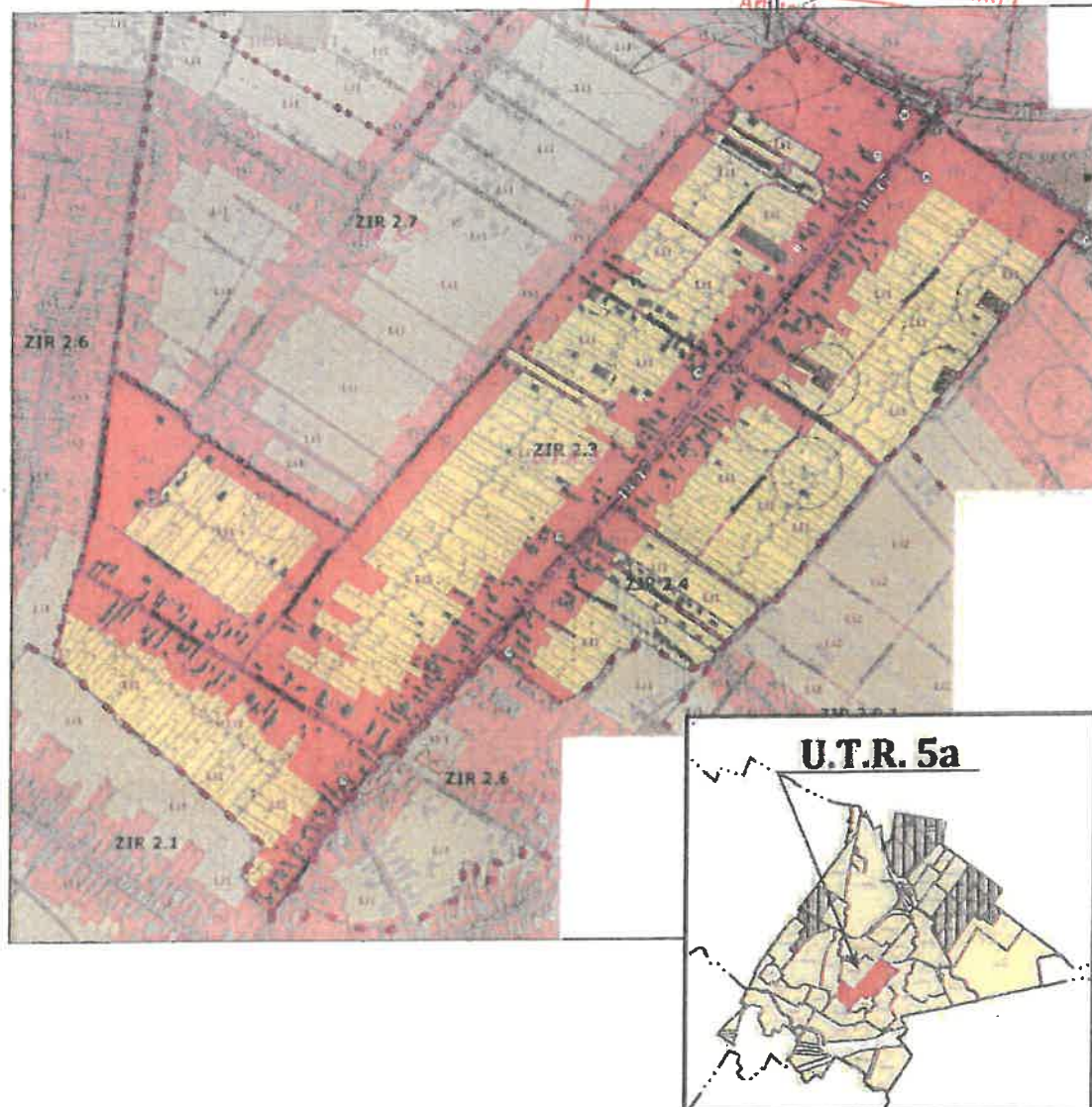


Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

101
V4R2

U.T.R. 5a

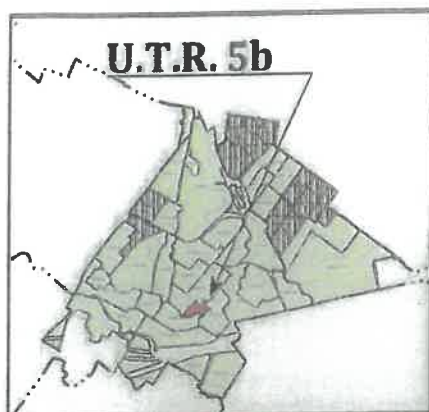
CONSELIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT ȘI PE NESCIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr.1512/12.07.24



Identificator UTR	Zona funcțională	Zona Subzona funcțională	RM maximă*	M maximă ocupare (RM)	M maximă ocupare (RM)	FOV maximă	COT maximă
U.T.R. 5a	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS - subzona instituții publice și servicii IS1 - subzona servicii / locuințe cu regim mixt de locuințe	P+2+2R P+1+2R	15m 10m	15m 10m	95% 80%	1.26 1.04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuințe individuale cu bucurii parțiale verde, cu dotări amenajate	P+1+M	8m	10m	99%	0.91
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU FIDELIZARE ÎNTERIOARĂ	ID1 - subzona unități industriale (industrii)	P+2+3D	10m	15m	60%	2.16
	TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE		P+1+2R	10m	12m	50%	1.3
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERDE	SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și zone publice SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura națională de protecție sanitară și amenajare deosebită	P+2	15m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, altele amenajări care împiedică accesul la acces la construcții trebuie proiectate corespunzător, platforme, altele necesare și platforme, suprafețe ocupate de mobilier urban. Pentru spații verzi cuprinse în planul PGT trebuie)	0.45
	CC - ZONA CARILOR DE COMUNICAȚIE	CC - zona carilor de comunicație rutieră (dintre care)					

* Sunt exceptate de la prevederile privind înălțimea: înălțimea adăptării (număr etajuri, înălțimea etajului) obiectivului de cult, clădirilor, înălțimea instalațiilor tehnologice și de tehnologie din
cauza zonelor de activități industriale și agroindustriale, activități tehnice, activități specifice din cadrul zonelor urbane, terenuri de joacă pentru copii și terenuri de sport, terenuri de joacă, terenuri
teritoriale de protecție, terenuri de observare, etc. și altele specific activității în care sunt utilizate.

U.T.R. 5b

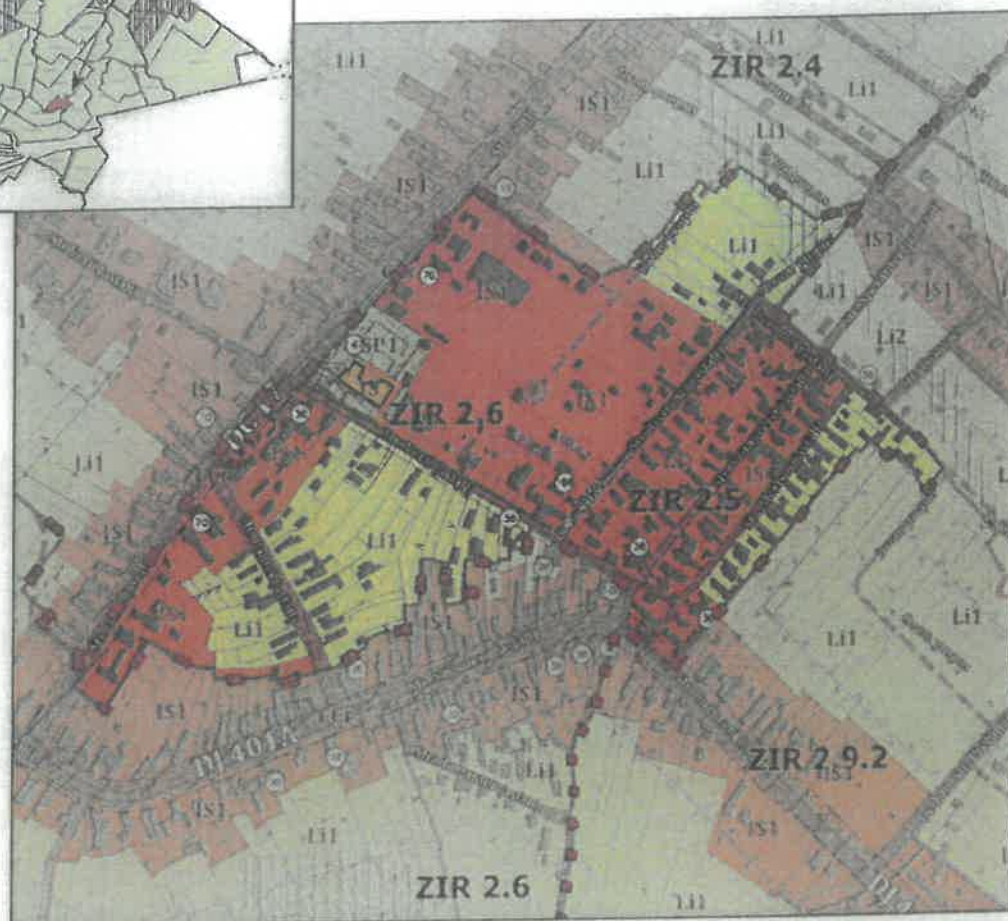
CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 15124/2007

Arhitect șef,



Descriere UTE	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	Alt maxim ¹	H maxim coșului (H)	Înălțime maximă / altă (H)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 5b	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS - subzona instituții publice și servicii	P+2+3R	13m	15m	35%	1,26
		IS1 - subzona servicii / locuințe cu regim mic de realizare	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuințelor individuale în contextul parcurilor verzi, cu locuințe subterioare	P+1+R	8m	10m	35%	0,91
	SP - ZONA SPĂTELOR VERZI	SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scenerii publice - spații verzi publice minimum 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor, carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban; Pentru spații verzi existente se menține POT existent.	0,45
	CC - ZONA CALILOR DE COMUNICAȚIE	CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisă (număr niveluri, H maxim coșului / cornizo) obiectivele de cult: farare de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și încălzire tehnologică din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurile de joacă pentru copii și zonelor de sport; agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de pălărie, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

103
V4R2

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

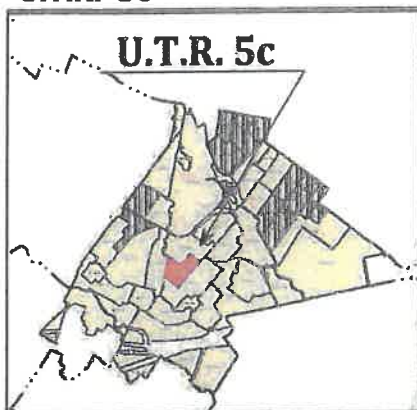
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr.

1529/21.04.25

Arhitect șef,

U.T.R. 5c



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	RH maximă	H maximă curbură (M)	H maximă cu zăvoi / etec (M)	POT maximă	CUT maximă
U.T.R. 5c	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS1 - subzona mixta servicii / locuințe cu regim mic de înălțime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuințelor individuale, în teritoriul parcelar vechi, cu folosiri anterioare	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-
* Sunt excepție de la prevederile privind regimul de înălțime maxime admise (număr niveouri, H maximă cornușă / cornușă) obiectivele de cult, lacose de cult, clopotnițe, turle, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonele de sport-agrement (ex. Traambuline, grădine, turnuri de parashutism, turnuri de observare, etc.), sol de sport, săli polivalente, bazine etc.							



Beneficiar :

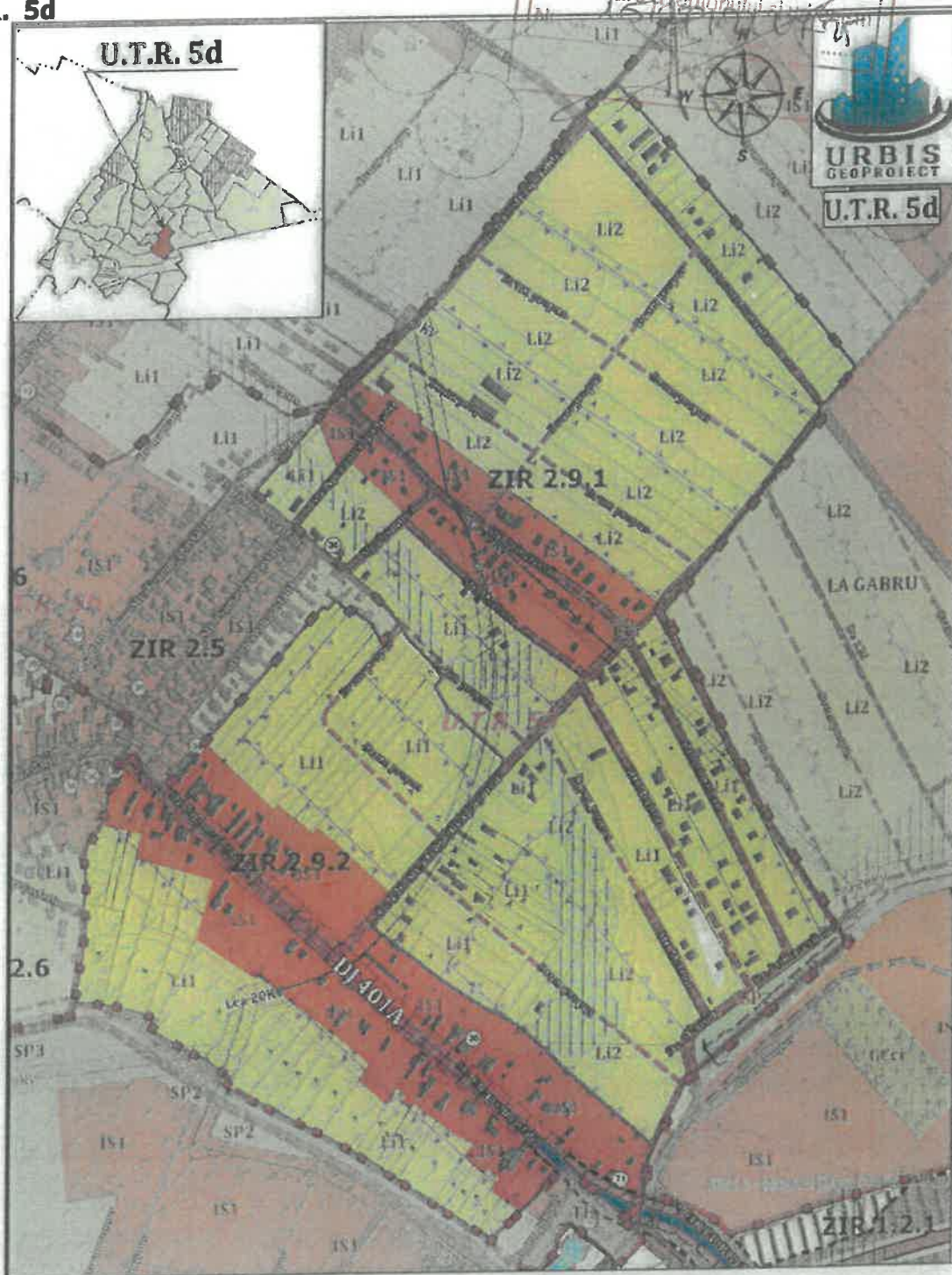
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

104
V4R2

U.T.R. 5d



Denumire UTR	Scara funciunilor	Zona / Subzona funciunilor	RF maxime*	H maxime cursuri (m)	H maxime cursuri (m)	POT maxime	CUT maxime
U.T.R. 5d	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS1 - subzona mixta servicii / locuibile cu regim mic de locuit	P+1.2R	10m	12m	40%	1.00
	LI - ZONA DE LOCUINTA INDIVIDUALE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuitorilor individuali, in teuturi teritoriale	P+1.0M	8m	10m	35%	0.91
		LI2 - subzona locuitorilor individuali, situate in zonele rezidențiale	P+1.0M	8m	10m	35%	0.91
		LI3 - spații verzi (cu rol de protecție față de infrastructura majoră, de protecție a sistemului de amenajare)					
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP1 - spații verzi (cu rol de protecție față de infrastructura majoră, de protecție a sistemului de amenajare)					
	CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona cailor de comunicație (comuni)					

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxime aduse (numărul etajelor, H maxime cunoscute, corăbii) obiectivele de cult: lăcașe de cult, cîmpuri, biserici; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agroindustrială, zone tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locuri de joacă pentru copii și terenuri de sport; amenajări speciale: terenuri de parcare, terenuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

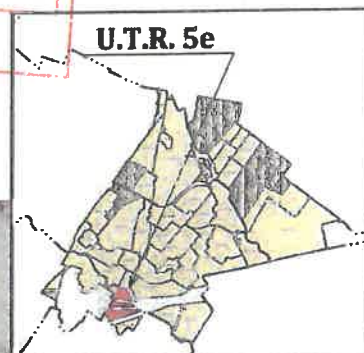
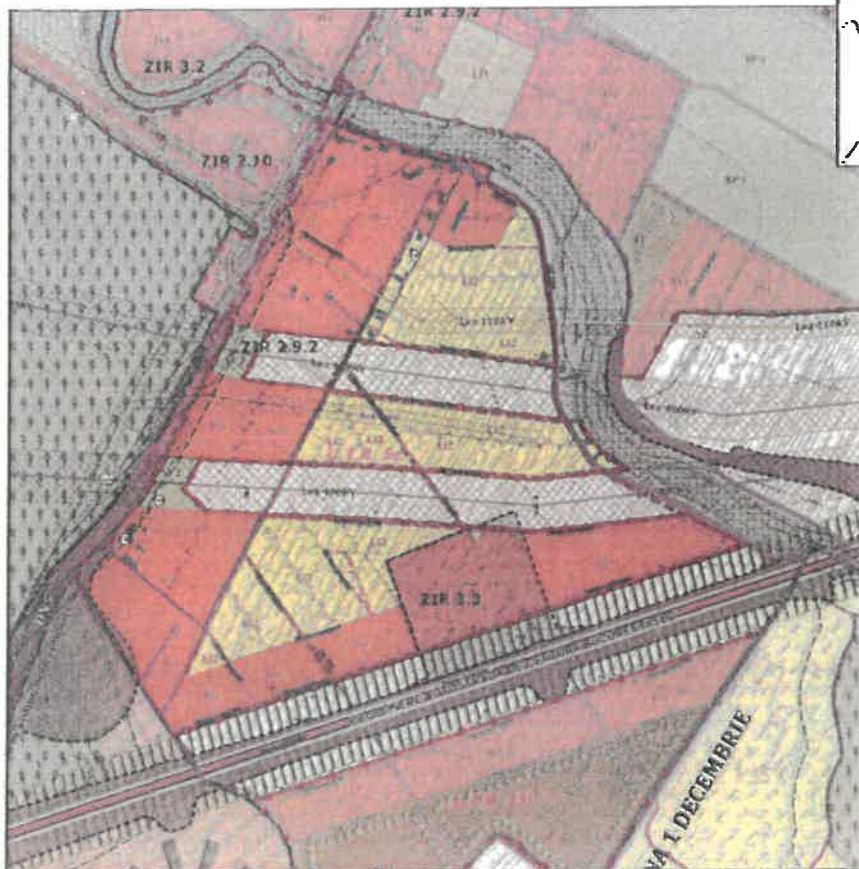
105
V4R2

În baza avizului Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 1512/12.08.20

Amplasat pe,

U.T.R. 5e

U.T.R. 5e



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	REI maximă*	H maximă carnău (M)	H minimă canal / aduc (m)	POT minimă	CUT maximă
U.T.R. 5e	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS1 - subzona mixta servicii / locuințe cu regim ridicat de încalzire	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI2 - subzona locuințelor individuale, altele decât cele existente sau în etapele reconstrucție	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	SP - ZONA SPĂTELOR VERZI	SPZ - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară și amenajări afaceri	-	-	-	-	-
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calori de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-
* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisa (număr etajuri, H maximă canău/ canău) obiectivele de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hăle tehnologice din cadru zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice alia cadru zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, grafene, turnuri de parashutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.							



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

106
V4R2

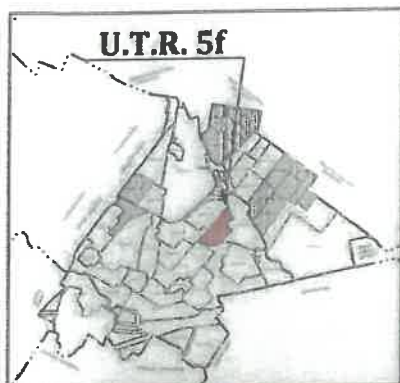
~~VIZAT SPRE NESOLIMBARE~~

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr.

Artista sef.

U.T.R. 5f

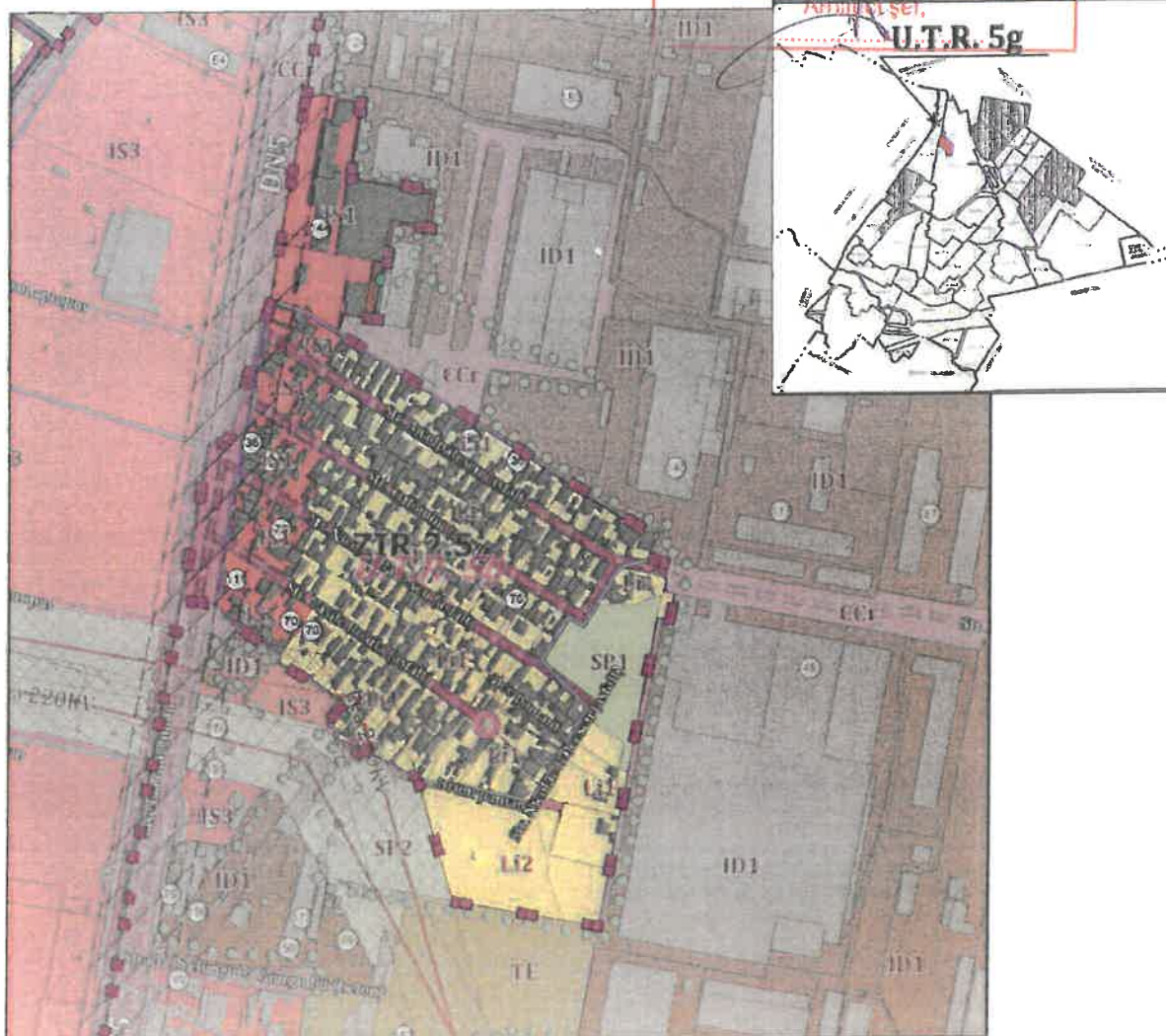
[illegible]

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 1527/2024

U.T.R. 5g



Denumire UTR	Zona funcțională	Zonă / Subzonă funcțională	Înălțime maximă (m)	H maximă coșuri (m)	H maximă coșuri / vîr. (m)	POT maximă	CUT maximă
U.T.R. 5g	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS1 - subzonă răstă servicii / locuințe cu regim nîc de înălțime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzonă locuințelor individuale, în tesutul parterelor vechi, cu lotizări anterioare	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
		LI2 - subzonă locuințelor individuale, situate în noile cartiere sau în enclavele restructurate	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	SP - ZONA SPATIILOR VERZI	SP1 - subzonă spații verzi - parcuri, grădini și scuturări publice, - spații verzi publice minime 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz, prin construcții trebuie proiectați construcții, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existentă.	0,45
	CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sînt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisă (număr niveluri, H maximă coșuri / cornișe) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clăpotește, turle; instalații tehnologice și lăcașe tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurile de joacă pentru copii și zonelor de sport - agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de parcuri, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Județ ILFOV

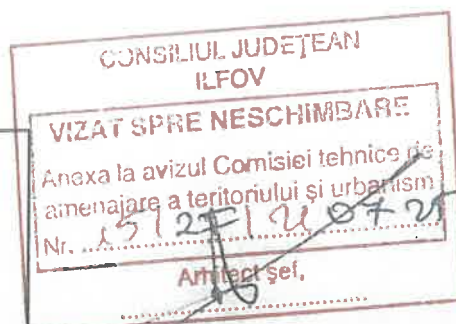
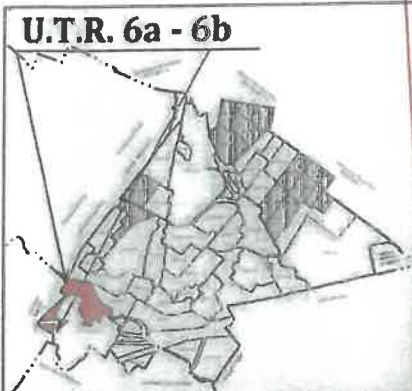
Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

108
V4R2

U.T.R. 6a și 6b

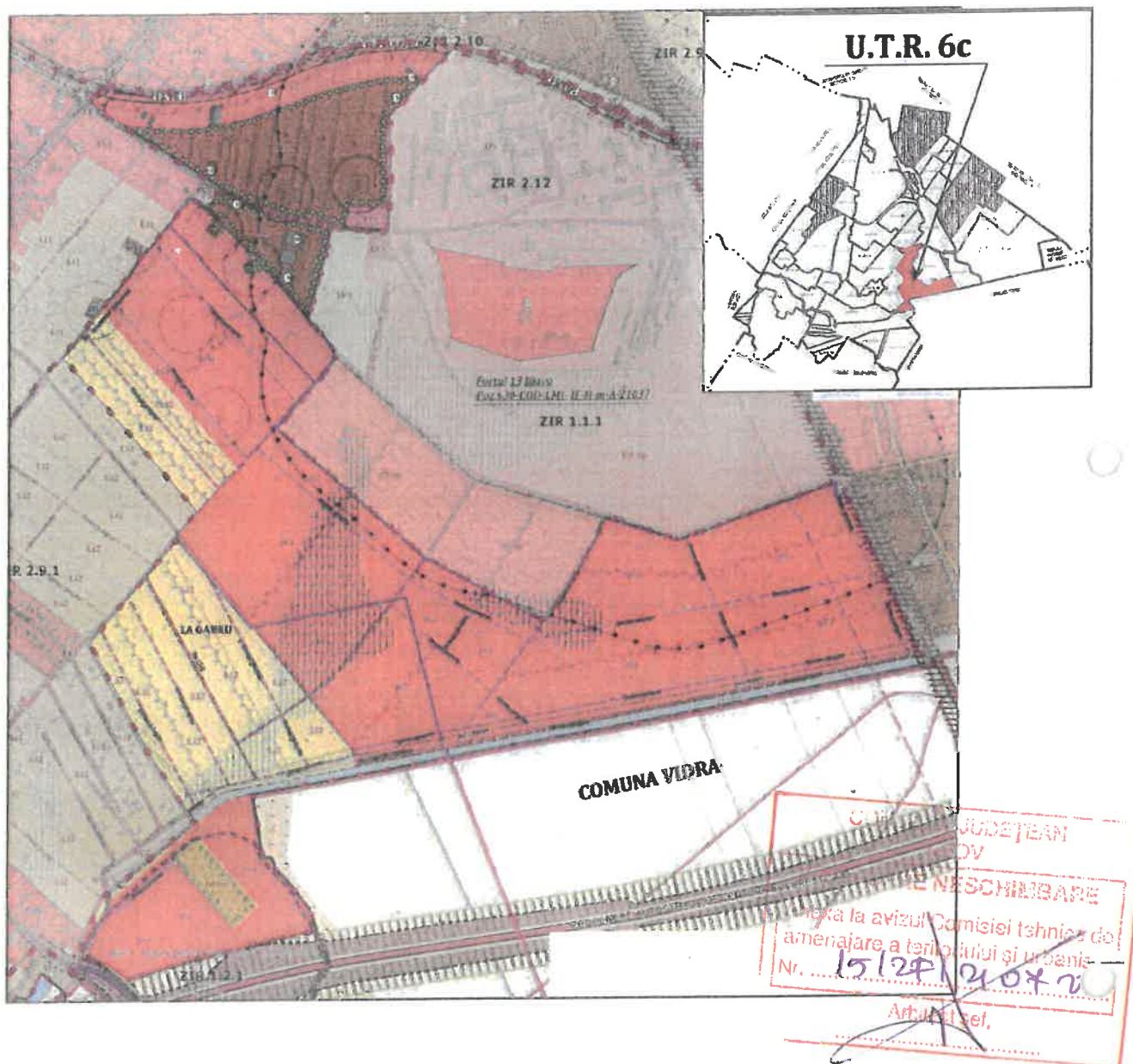
U.T.R. 6a - 6b



Desemnare MUTR	Denumire UTR	Funcțiune de bază / Subzonă funcțională	H maximă*	H maximă cursă (H)	H maximă cursă/atic (H)	POT maxim	CUT maxim
MUTR. 6a	M - ZONA MIXTA	M1 - subzonă mixtă cu regim mixt de înălțime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
	L - ZONA DE LOCUINȚE	L1b - subzonă locuitorilor individuali, exclusiv în noile estadii și în casele necostructe	P+1+2R	8m	10m	35%	0,91
	A - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCTIE APERENTE	A1 - subzonă tehnică	P+1+2R	8m	10m	50%	1
	G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	G - subzonă comunală	P	3m	5m	15% - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10mp, din care 15% circulație, 5% plantări și 15% construcții	0,15
	V - ZONA SPAȚIILOR VERDE	V4 - spații verzi cu caracter tineresc, promiscu, păsăre.	P	3m	5m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții ale amenajărilor care împiedică accesul la teren)	0,15
MUTR. 6b	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-
	M - ZONA MIXTA	M1 - subzonă mixtă cu regim mixt de înălțime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
MUTR. 6b	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă (număr etajuri, H maximă maximă/combinate) de către: terenuri de cult, terenuri de cult, clădiri, turle, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul societăților industriale și agrozootehnice; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurile de joacă pentru copii și zonelor de sport; elemente (ex. Trambulină, grădini, turnuri de paratizism, turnuri de observare, etc.), sală de sport, sală polivalentă, bazine etc.

U.T.R. 6c



Denumire UTR	Zona funcțională	Scenariu funcțional	Înălțimea maximă (m)	Înălțimea minimă (m)	Înălțimea maximă (m)	Înălțimea minimă (m)
U.T.R. 6c	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS1 - zonă de activități servicii / locuințe cu regim mixt de locuințe	P+1+2R	10m	15m	40%
		IS3 - subzona activități productive servicii și depozitare / locuințe	P+2+3R	15m	15m	40%
	LI - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI2 - zonă de activități industriale, situate în cadrul zonelor de activități industriale	P+1+R	8m	10m	35%
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unităților productive industriale	P+2+3R	15m	15m	60%
	CCd - ZONA DE CĂȘI DE CĂMIN	CCd - subzona cămine	P	3m	5m	15% - suprafața totală pentru un loc de locuit va fi de 75-100m², din care 10% circulație, 5% plantă și 10% construcții
	CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	CC - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (în intravilan)						

*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă și minimă (înălțimea maximă și minimă) obiectele de cult, locuințe de cult, clopotnițe, turle, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, sectorul telecomunicații, instalații speciale din cadrul zonelor verzi, locurile de joacă pentru copii și zonelor de sport-recreant (ex. Trambucă, gresie, terenuri de joacă, terenuri de observare, etc.), și de pământ, sol și înălțime, dar și etc.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

110
V4R2

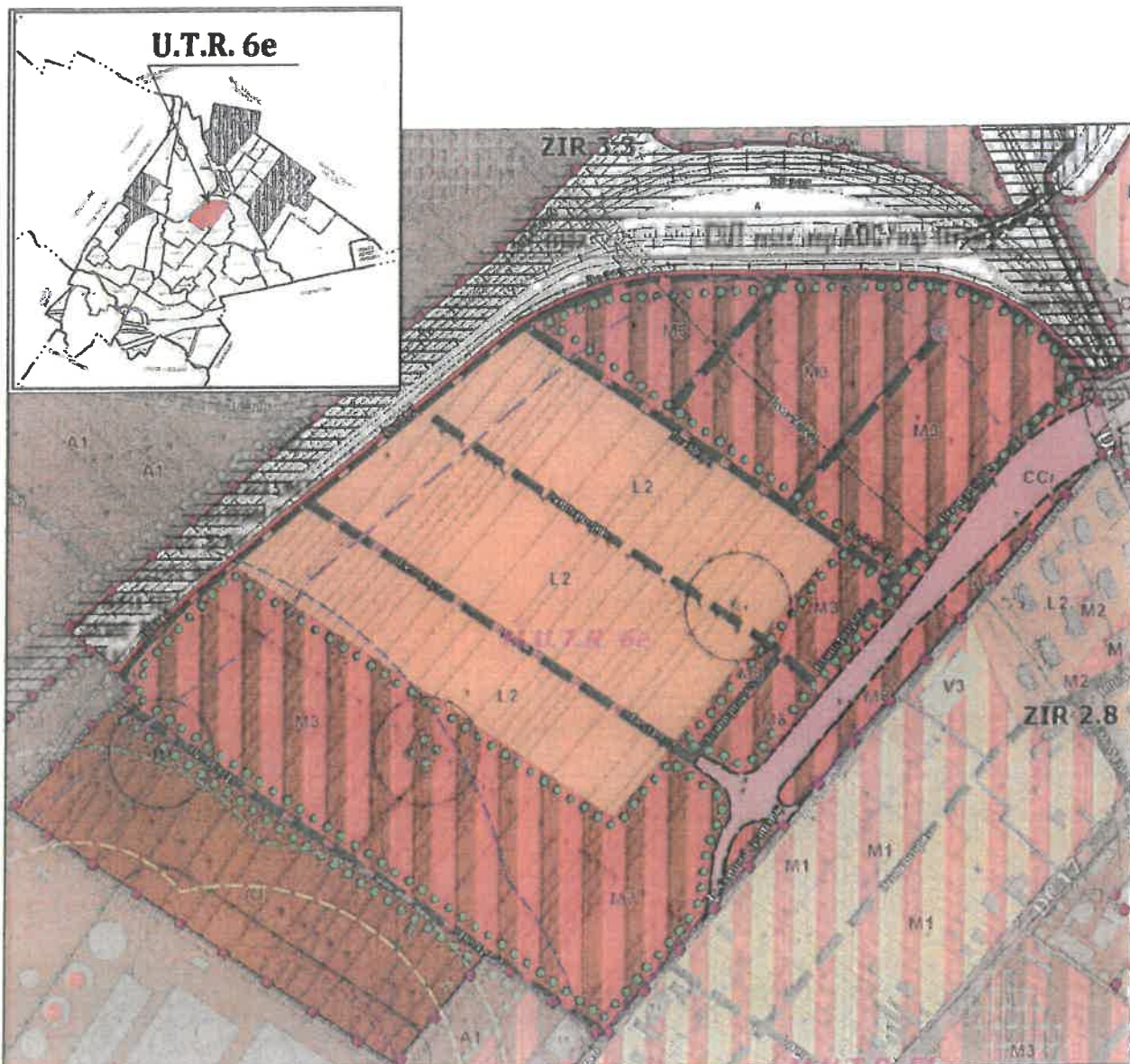
U.T.R. 6d



Designare UTR	Zona funcțională	Zone / Subzone funcționale	RI maxime*	H maxim coșuri (M)	H maxim coșuri / stâlpi (M)	POT maxim	CVE maxim
U.T.R. 6d	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS1 - subzona maza servicii / locuințe cu regim mic de etajare	P+1+2R	10m	12m	40%	1,84
	LI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LI1 - subzona locuințelor individuale, situate în noile cartiere sau în enclave de reconstrucție	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	II - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROIECT NEPOLUANT	II1 - subzona unitatilor predominant industriale	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	SP - ZONA SPATII VERZI	SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră de protecție sanitară și amenajări aferente	-	-	-	-	-
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona calilor de comunicație rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-
		CC2 - zona calilor de comunicație feroviara (incute gara, cala ferata)	P+2	10m	12m	70 % pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri 60 % pentru incinte tehnice in zone industriale 70 % pentru birouri	2

*Sunt excepții de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admise (număr niveluri, H maxim coșuri / cornişa) obiectelor de cult, ferme de cult, clopotnițe, curții, instalații tehnice, laboratoare tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-dilatare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de parantism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

U.T.R. 6e



Denumire UTR	Zone funcțională	Zone Subzone funcțională	MS max/m²	H max/m, curbele (m)	H max/m, curbele / alec (m)	POT max/m²	CUT max/m²
U.T.R. 6e	IS - ZONA PENTRU INSTALUTII SI SERVICII	IS3 - subzona unități activități productive, servicii și depozitare / locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	LC - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LC2 - subzona locuințelor colective în teren comun	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PREZENT NEPOLUANT	ID1 - subzona unităților procesatoare industriale	P+2+3R	13m	15m	40%	2,16
	CC - ZONA CARILOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona carilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admisă (număr niveluri, H maxim curba / curbele) obiectivele de cult; forme de echipament, teren, instalații tehnice și tehnice din cadrul zonelor de activități productive și recreative, zone tehnico-edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurile de joacă pentru copii și zonele de sport; agrement (ex. Trambulele, grădini, turnuri de paracutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

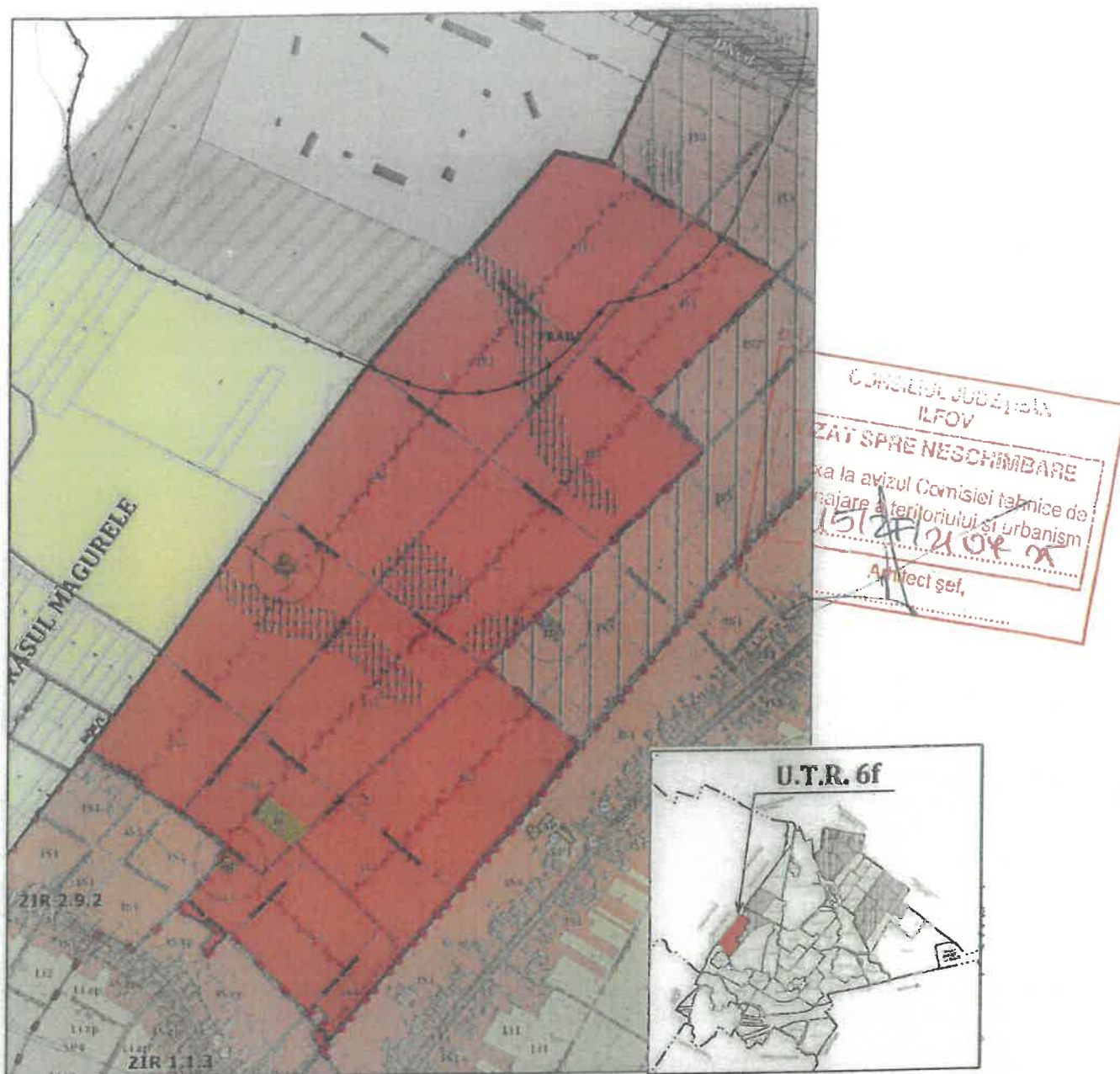
COMISIUL JUDEȚEAN
ILFOV

ANEXA LA AVIZUL COMISIILOR TEHNICE DE
AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 151/21.07.20

Art. 107, §1,

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	112 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

U.T.R. 6f



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	H _{ut} maxim ^a	H _{maxim} curălu (H)	H _{maxim} coșuri / atic (H)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 6f	IS - ZONA PENTRU INSTITUTU SI SERVICII	IS 1 - subzona suba servicii / locuite cu regim mic de inaltim	P+1+2R	10m	12m	40%	1,24
		IS 2 - subzona suba activități productive, servicii si depozitare / locuite	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	L - ZONA DE LOCUINTE	L12 - subzona locuințelor individuale, situate în zone extinse, sau în recluze nescurtate	P+1+M	8m	10m	35%	0,91
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NECONUANT	ID 2 - subzona unităților predominant industriale	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	TE - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCȚII AFERENTE		P+1+2R	10m	12m	50%	1,5
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura masivă de protecție sanitară și amenajări aferente	-	-	-	-	-
	CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	CC2 - zone calilor de comunicații rutiere (drumuri)	-	-	-	-	-

^a Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximum admis (număr etaje, H maxim coșuri / atic) obiectivele de cult, locuri de cult, clădiri, curți, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozoilnice, zonelor tehnico- edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de panoramă, turnuri de observație, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

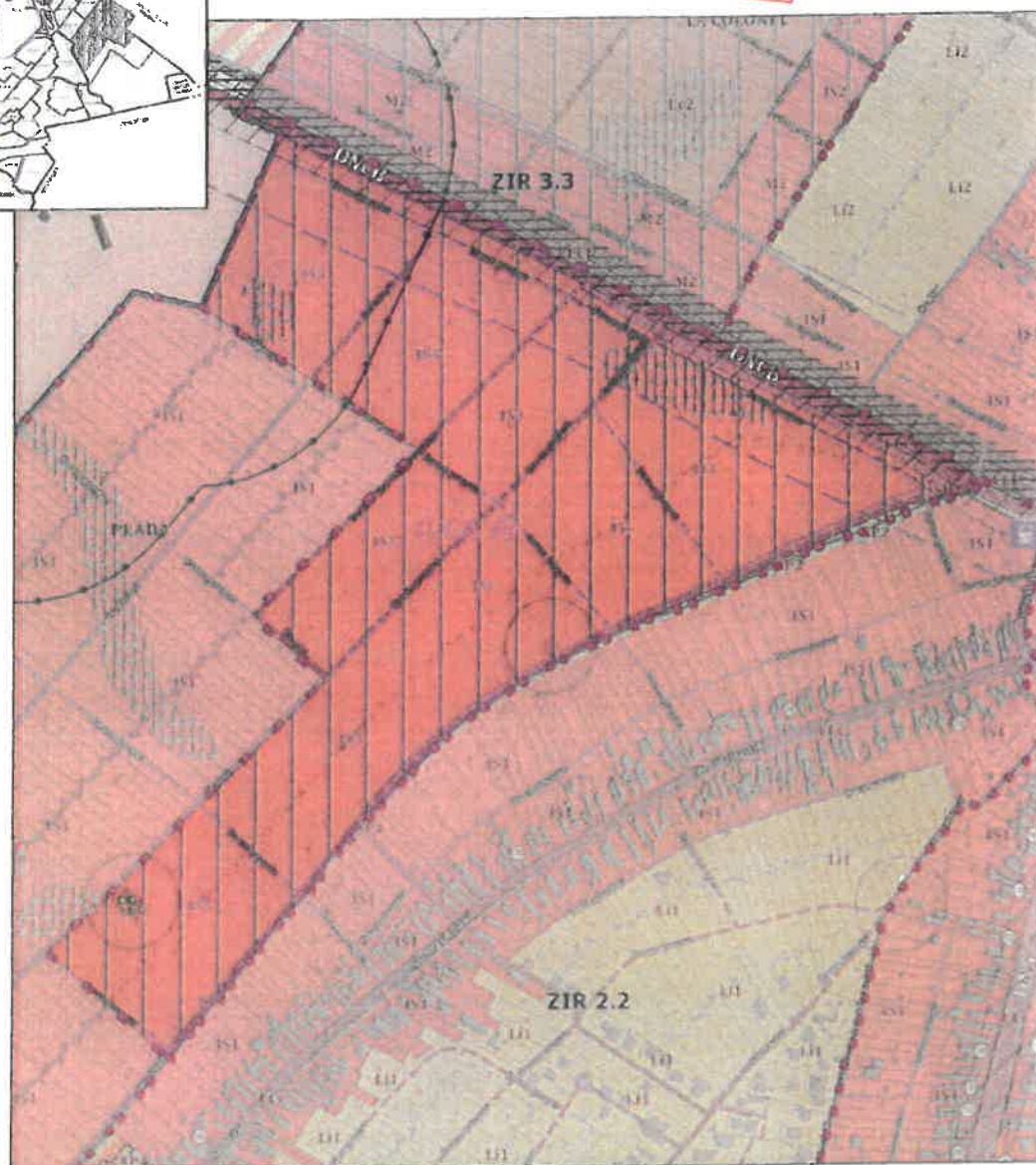
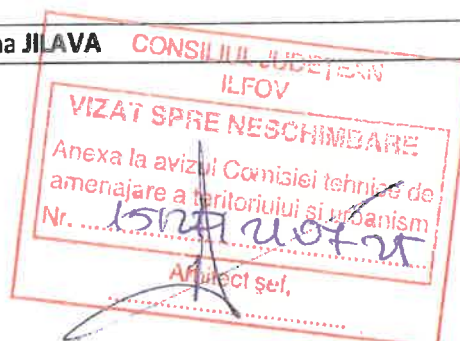
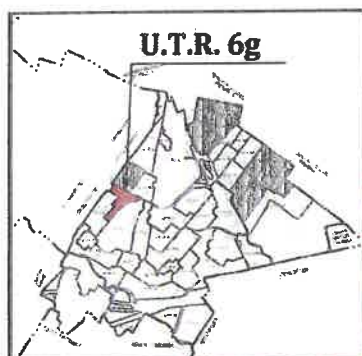
Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

113
V4R2

U.T.R. 6g - Zona de urbanizare 14



Densitate UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona (funcțională)	Min. înălțime ¹	Min. înălțime coroană (H)	Min. înălțime opere / stâlpi (H)	POT unitară	Ci/T ² maxim
U.T.R. 6g ZONA DE URBANIZARE 14	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII SI SERVICII	IS3 - subzona mixta activități productive, servicii și depozitare / locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și arborari publice. - spații verzi publice minime 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, plăți ornelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unităților predominanț industrial;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	CC - ZONA CAILOR DE COMUNICAȚIE	CCr - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-
¹ Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisa (sumar niveluri, H maxim coama/ coroană) obiectivele de cult, lacase de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadruul zonelor de activitate productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport agrement (ex. Trambuline, grădini, turnuri de parutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.							



Beneficiar :

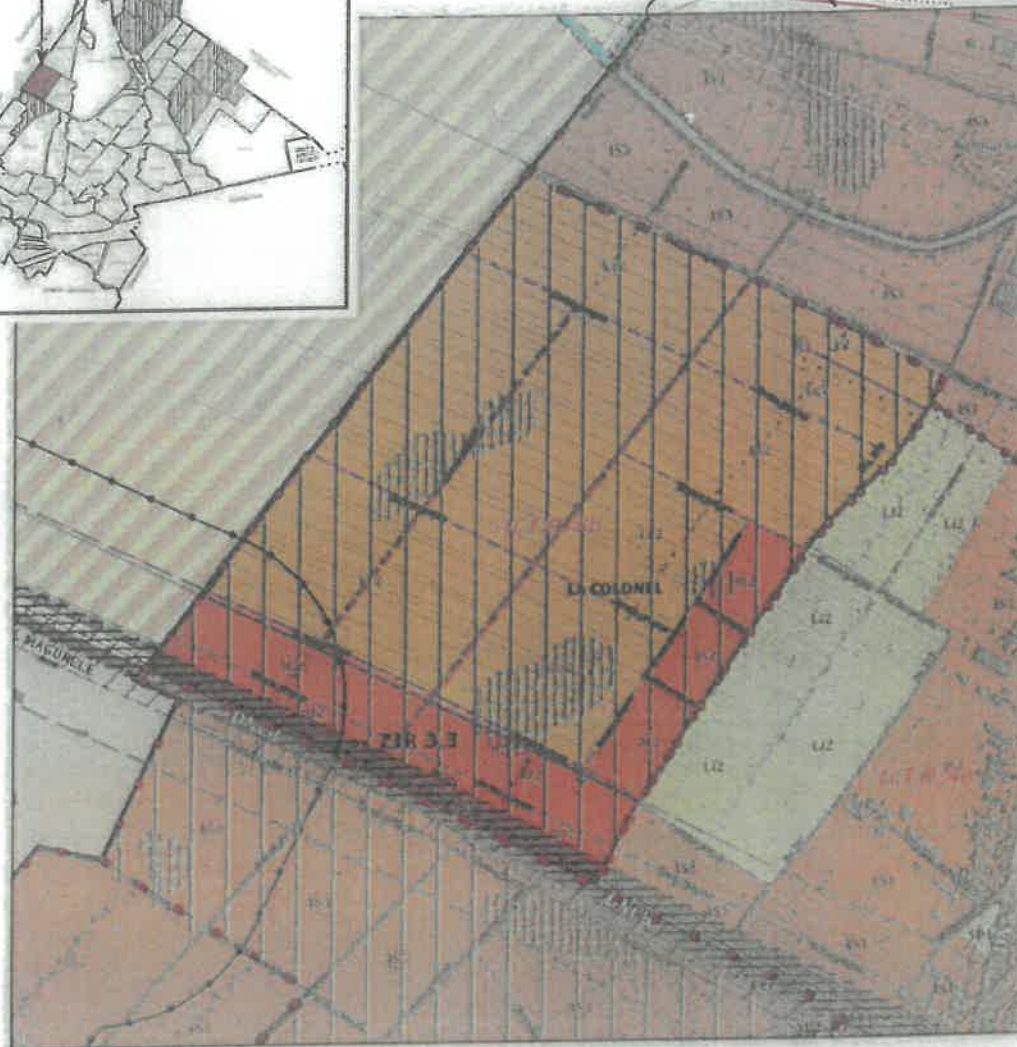
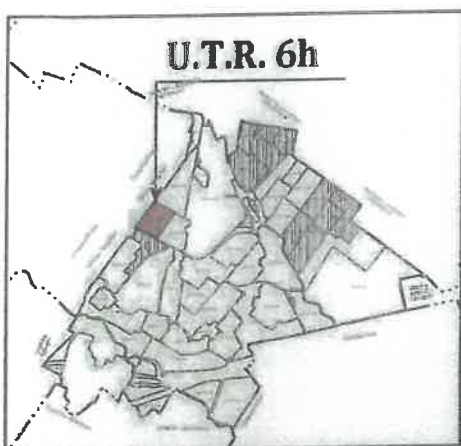
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

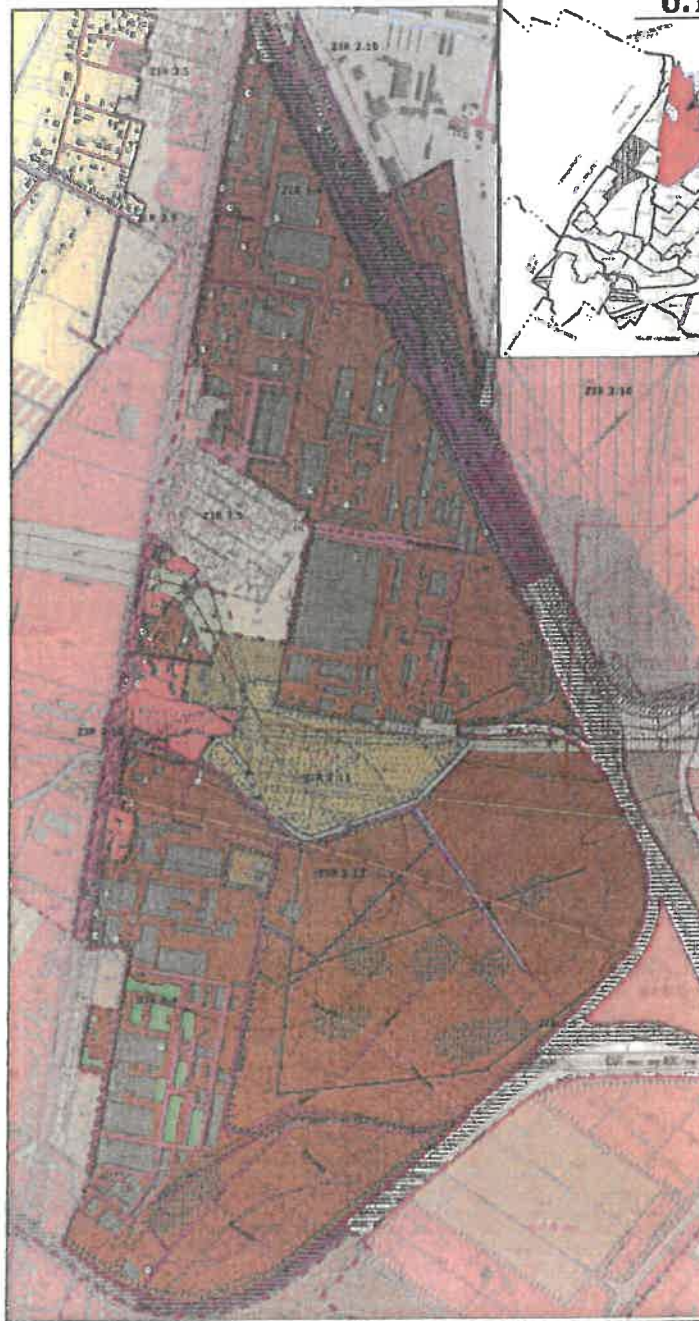
114
V4R2

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT ȘI PE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 15 RT/21.04.2015
Amfict șef,

[illegible]

U.T.R. 7a

U.T.R. 7b



SILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
FIE NESCHIMBARE
Comisiei tehnice de
a teritoriului și urbanism
12.11.2020
Anexă nr. 1

[illegible]

U.T.R. 7b



SILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
RE NESCHIMBARE
zului Comisiei tehnice de
teritoriului și urbanism
15/29/2017
Proiect șei,

Amplasament UTU	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	SOL maxime*	Înălțime maximă (M)	Înălțime cotează / altă (M)	POT maxime	CUT maxime
U.T.R. 7b	IS - ZONA PENTRU INSTALATII SI SERVICII	IS1 - subzona pentru servicii / locuiale cu regulă de construcție	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
		IS3 - subzona pentru activități productive, servicii și dispozitive / locuiale	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ SI CONSTRUCȚII AFERENTE		P+1+2R	10m	12m	50%	1,3
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERDE	SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura a zonelor de protecție ambientală și amenajate într-un mod					
	CC - ZONA CAILOR DE COMUNICAȚIE	CC1 - zona cailor de comunicație rutiere (autostrăzi)					
TUT - TERENURI ALOATE PERMANENT SI/SAI APE (în infrastructură)							
* Sunt excepție de la prevederile privind înălțimea maximă (număr etaje), în cazul cotează cotează obiectivele de cult: la uși de cult, clopotnițe, turle, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadru sonor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport agrement (ex. Trambuline, grădini, turnuri de pară, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.							



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

117
V4R2

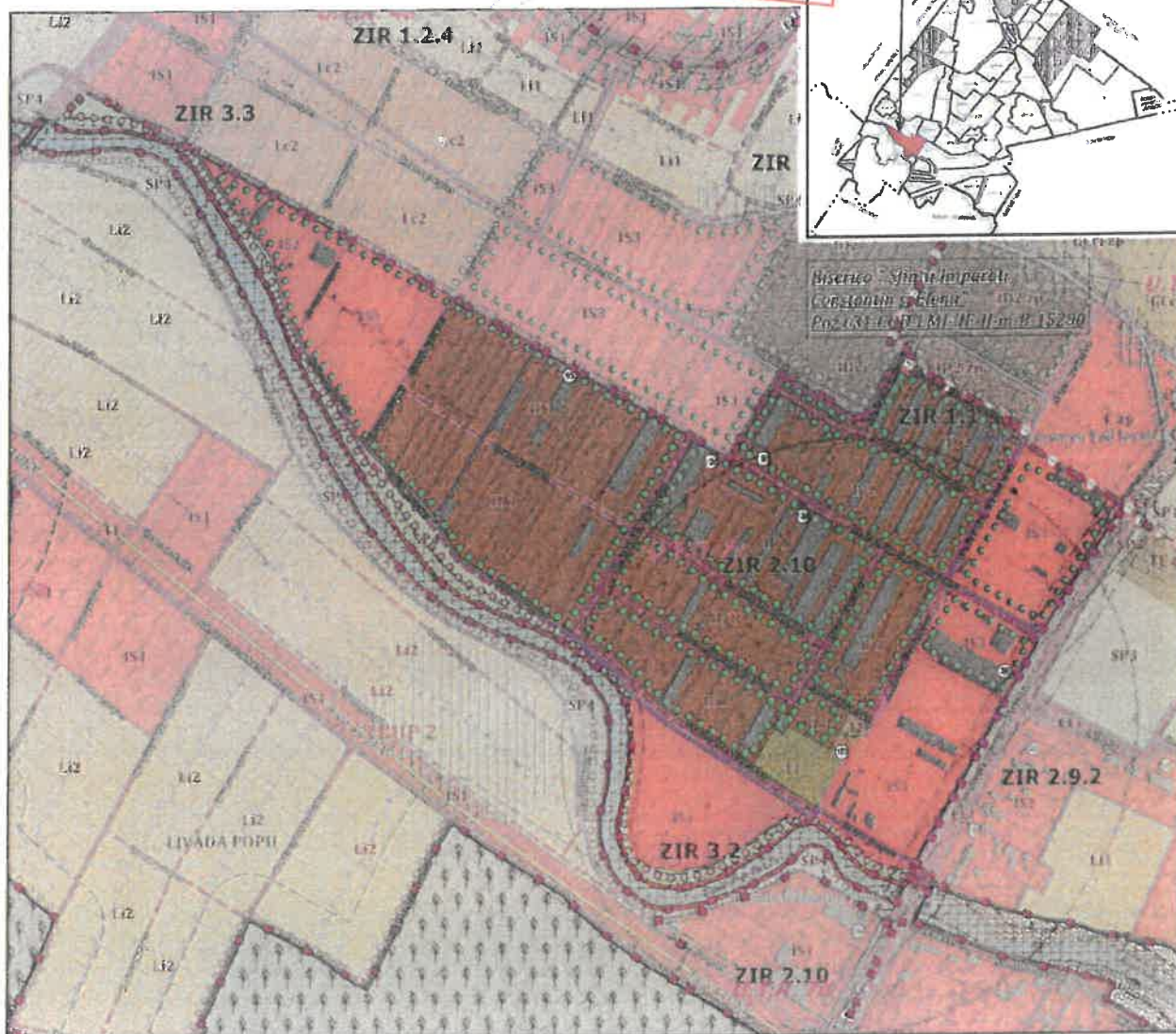
U.T.R. 7c

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 1512/P/21.07.21

Arhitectei,

U.T.R. 7c



Denumire UTR	Zona funcțională	Zone / subzone funcționale	RH maxim*	H maxim, curbură (M)	M maxim, cotează / alt (M)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 7c	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS1 - subzona miza servicii / locuinte cu regim mic de înaltime	P+10.2R	10m	12m	40%	1,04
		IS3 - subzona miza activități productive, servicii si depozitare / locuinte	P+20.3R	13m	15m	40%	1,44
	ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unitatilor predominant industriale;	P+20.3R	13m	15m	60%	2,16
		ID2 - subzona unitatilor industriale si de servicii;	P+20.3R	13m	15m	60%	2,16
	TE - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCTII AFERENTE		P+10.2R	10m	12m	50%	1,3
	SP - ZONA SPATIILOR VERZI	SP4 - spatii verzi cu caracter tematic: promenade, placuri...	P	3m	5m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermabilizeaza terenul)	0,15
	CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calilor de comunicatie rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-

*Sunt acceptate de la prevederile privind regimul de înaltime maxim admis (numar niveluri, H maxim coarne/corbuș) obiective de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de paraușut, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

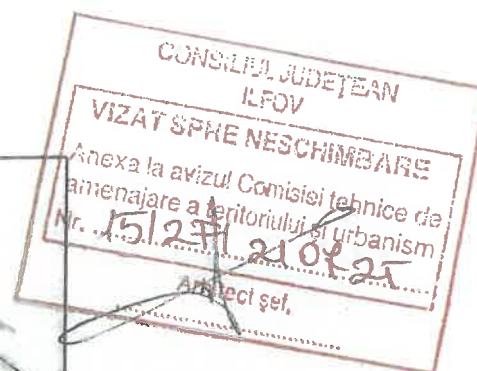
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

118
V4R2

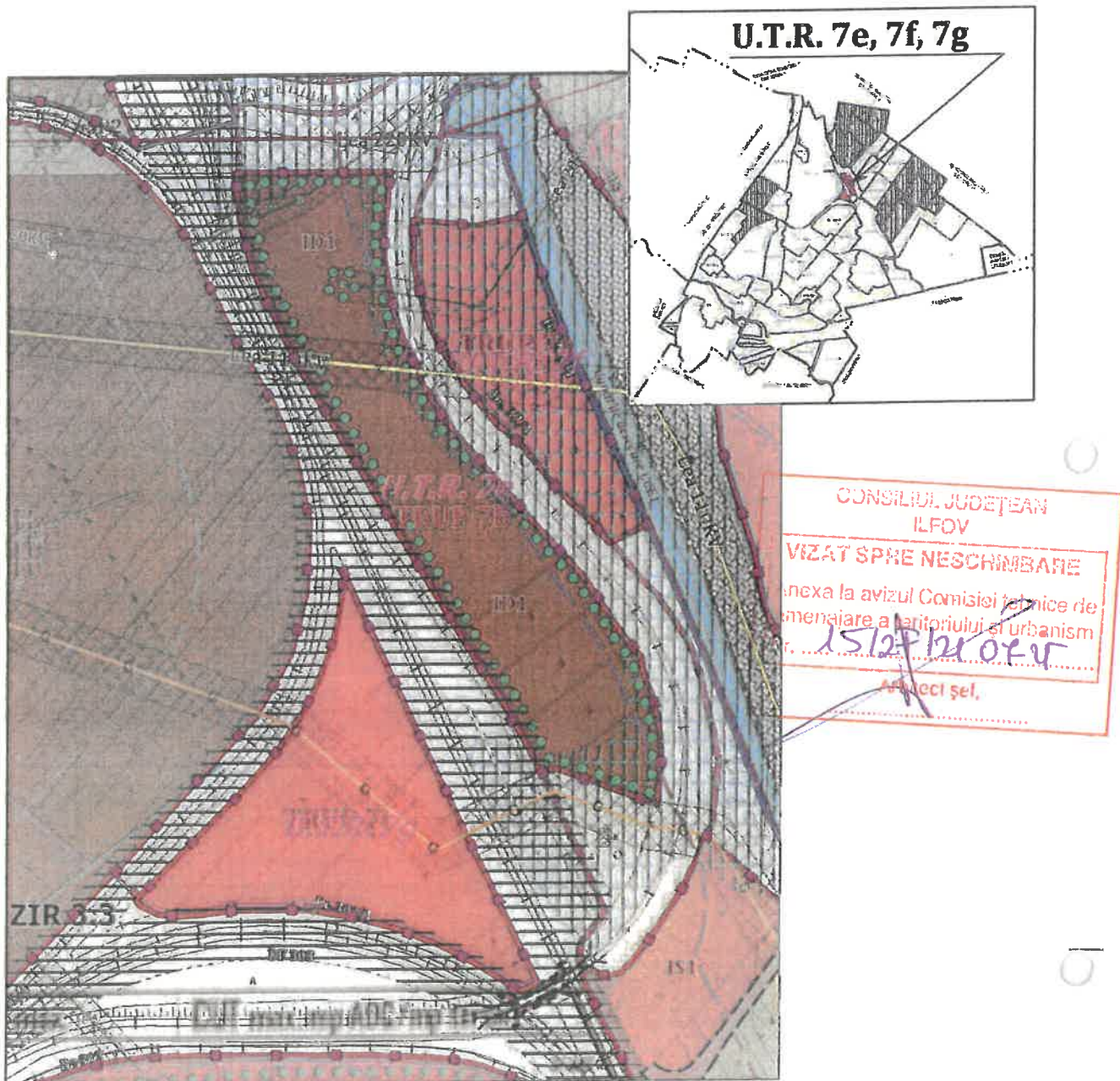
A map of U.T.R. 7d, showing a collection of land parcels with various boundary lines and shading. The map is titled "U.T.R. 7d" in bold, black, sans-serif font at the top center. The parcels are outlined in black, and some are filled with a stippled pattern. The map is oriented with North at the top. The parcels are of various shapes and sizes, some with internal lines suggesting further subdivisions. The map is enclosed in a rectangular border.



Denumirea UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	RH minim*	H maxim centru (M)	H maxim centru / vârf (M)	POT maxim	CIT maxim
UTR 78	IS - ZONA PENTRU INSTITUTUL SI SERVICII CC - ZONA CALON DE CONGREGAȚIE	CS1 - subzona mixta servicii / facultate cu regim mic de nocturnitate CC2 - subzona de conștientizare națională (dumnezeu)	P+12R	10m	12m	40%	150

*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximum admis (număr niveluri, H maxim coadă/cornisă) obiectivele de cult, focare de cult, clopotnițe turci, instalatii tehnologice si ale tehnologilor din
centralizarea de activitati productive si agrozootehnice, atelier tehnico- edilitare instalatii specifice din cadrul comunitatii, vici, locuri de joaca pentru copii si terenuri de sport, agrararii (ex. tarabane, gradina,
turnuri de parcare, turnuri de observare, etc.), sedi de sport, sali polivalente, bazine etc.

U.T.R. 7 e, f, g



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	Înălțimea maximă a construcției (M)	Înălțimea maximă a construcției (M)	Înălțimea maximă a construcției (M)	POT maximă	CUT maximă
U.T.R. 7e	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	IS3 - subzona unități activități productive, servicii și depozitare / locuințe CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	Înălțimea maximă a construcției (M)	Înălțimea maximă a construcției (M)	Înălțimea maximă a construcției (M)	POT maximă	CUT maximă
U.T.R. 7f	IS - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEFOCALIZANT CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	IS3 - subzona unități predominanț industriale; CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	Înălțimea maximă a construcției (M)	Înălțimea maximă a construcției (M)	Înălțimea maximă a construcției (M)	POT maximă	CUT maximă
U.T.R. 7g	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	IS3 - subzona unități activități productive, servicii și depozitare / locuințe P+1+2R CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	P+2+3R P+1+2R	13m 10m	15m 12m	40% 50%	1,44 1,3

*Sunt exceptate de la prevederile privind înălțimea maximă a construcției (număr niveluri, înălțimea maximă a construcției) obiectivele de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Transilvania, grădine, turnuri de parashutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

120
V4R2

U.T.R. 8

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 1512/14.04.2025

U.T.R. 8

Atașat cel.



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	Alț maxim*	H maxim cotează (m)	H maxim cotează/ alt (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 8	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII SI SERVICII	IS 1 - subzona muncă servicii / locuințe cu regim ridicat de utilitate	P + 2R	10m	12m	40%	1,04
	I - ZONA DE LOCUINȚE	I 1 - subzona locuințe individuale în terenul posesiei 25% cu locuințe anexe	P + 1R	8m	10m	35%	0,91
	II - ZONA ÎNȚĂLȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLLUANT	II 2 - subzona activități industriale și de servicii	P + 3R	12m	15m	60%	2,16
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP 2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura motorizată de protecție sanitară și amenajare afectivă	-	-	-	-	-
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP 3 - amenajări sportive și de agrement	P + 2	10m	12m	- 50% pentru construcții și amenajări sportive - 20% pentru alei, drumuri și parcuri - 30% pentru spații verzi	1,5
	TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ SI CONSTRUCȚII APERGENTE CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	TE - zona caldă de comunicație caldă (dispozitiv) CC - zona caldă de comunicație caldă (dispozitiv)	P + 1 + 2R	10m	12m	50%	1,3

*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (cotează nivelului, H maxim cotează/ cotează) obiectele de cult, căminurile, casele, instalațiile tehnologice și alte tehnologice din
cadru zonelor de activități productive și agroindustriale, zonelor tehnico- edilitare- instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locuințele de joasă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, grădini,
turnuri de parashutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, piscine etc.



Beneficiar :

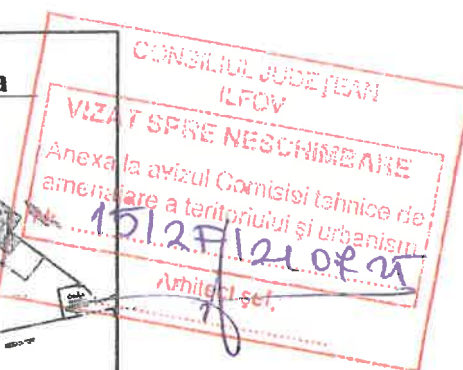
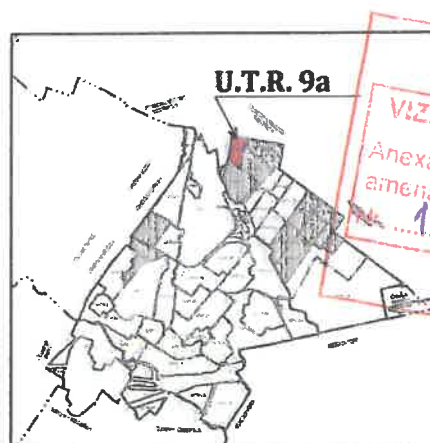
Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

121
V4R2

U.T.R. 9a - Zona de urbanizare 1



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	RH maxim*	H maxim coșuri / stâlpi (m)	H maxim coșuri / stâlpi (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 9a ZONA DE URBANIZARE 1	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS2 - subzona mobila servicii / locuințe cu regim mare de înălțime	P+2+BR	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și ecuaruri publice; - spații verzi publice minimum 5%	P+2	16m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban; Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	SP - ZONA SPATIILOR VERZI	SP3 - amenajări sportive și de agrement;	P+2	16m	12m	- 50% pentru construcții și amenajări sportive; - 20% pentru alei, drumuri și parcuri; - 30% pentru spații verzi.	1,5
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calilor de comunicație rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-
* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coșuri / cornizi) obiectivele de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de parusism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.							



Beneficiar :

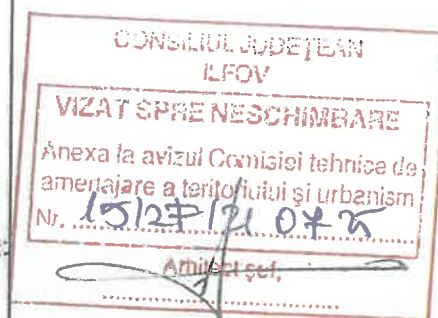
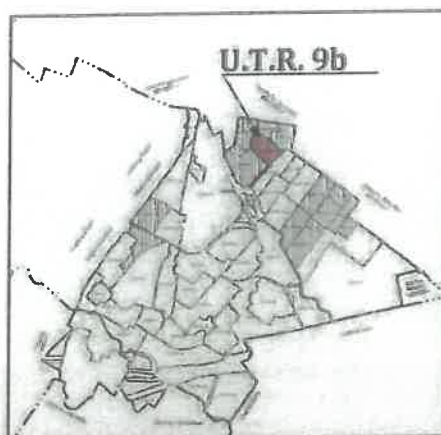
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

122
V4R2

U.T.R. 9b - Zona de urbanizare 5

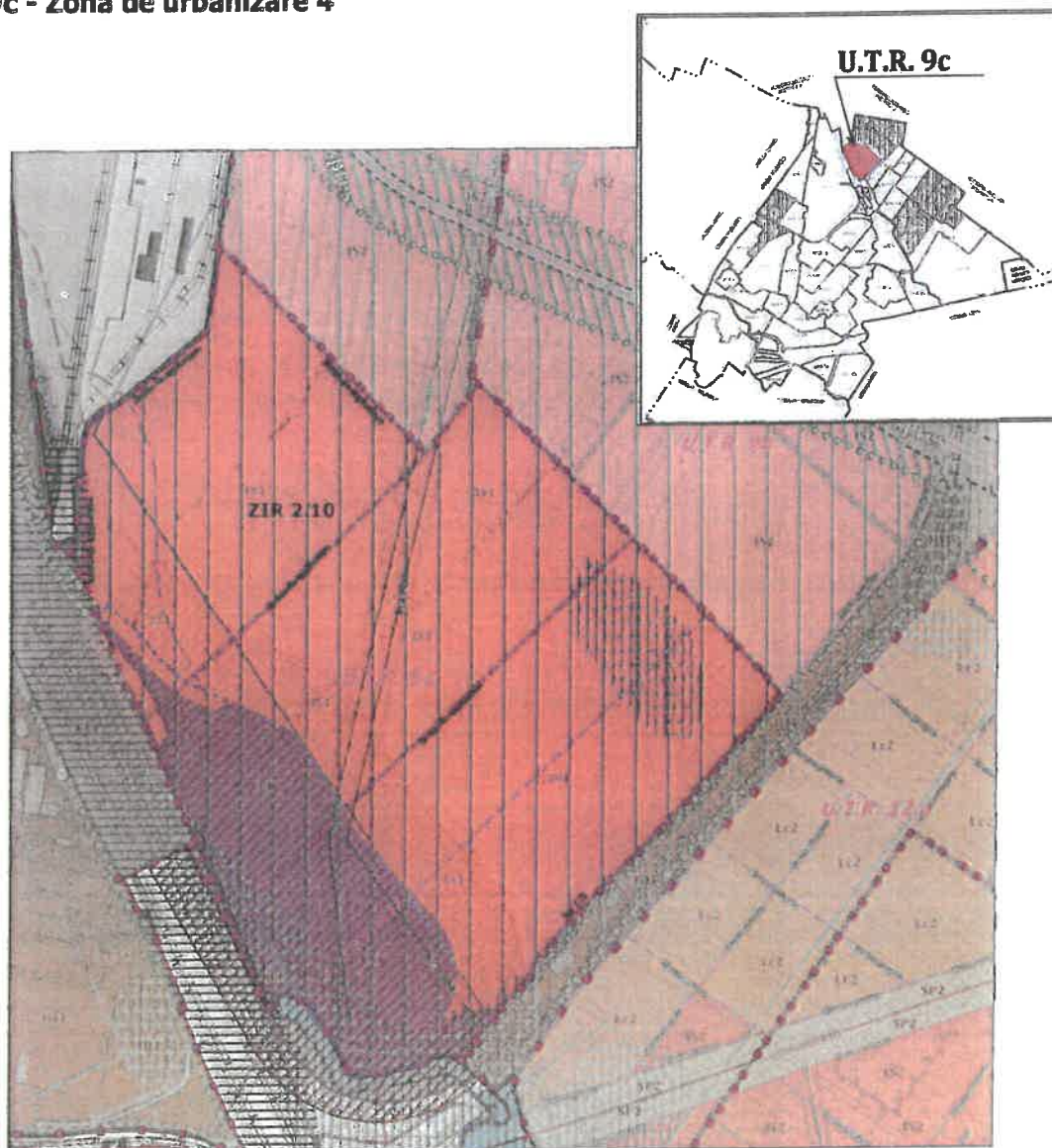


Benziare UTR	Zona funciionala	Zona / Subzona funciionala	Sup. maxim ^a	H maxim corului (M)	H maxim etajelor (M)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 9b ZONA DE URBANIZARE 5	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS2 - subzona mixta servicii / locuinde cu regim mare de inaltime	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spatiu verde - parcursi, gradini si scuaruri publice - spatii verde publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul). In acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale, suprafata ocupata de mobilierul urban. Pentru spatiile verde existente se mentine POT existent	0,65
	ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU POLUANT NEPOLUANT	ID1 - subzona unitatilor predominant industriale	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
	TE - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCTII AFERENTE		P+1+2R	10m	12m	50%	1,3
	CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATIE	CCe - zona calilor de comunicatie rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-

^a Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de inaltime maxim admis (numar niveluri, H maxim coama/cornisa) obiectivele de cult: turne de eoli, clopotnite, turle; instalatii tehnologice si hale tehnologice din
cadru zonelor de activitati productive si agrozootehnice; instalatii specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joaca pentru copii si zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene,
turnuri de parantism, turnuri de observare, etc.), sali de sport, sali polivalente, bazine etc.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	123 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

U.T.R. 9c - Zona de urbanizare 4



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	P+1+2R	H maximă curbură (M)	H maximă creșteră / altă (M)	POT maximă	CIT maximă
U.T.R. 9c ZONA DE URBANIZARE 4	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS1 - subzona mixta servicii / locuințe cu regim mic de înălțime	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include proiectia construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban; Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	70 % pentru încălțări tehnice dispuse, cu sau fără clădiri de înălțime	-
		CCf - zona calilor de comunicație feroviară (incluse gări, calea ferată)	P+2	10m	12m	80 % pentru încălțări tehnice în zone industriale 70 % pentru înălțimi	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coană/ cornisă) obiectivele de cult, locuințe, clădiri, instalații tehnice și tehnice tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare, instalații specifice și din cadrul zonelor verzi, locuințe de joasă înălțime și zonelor de sport - agrement (ex. Trambuline, grădini, turnuri de piramidon, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, piscine etc.

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

15.12.2021 08.25

Asupra...



Beneficiar :

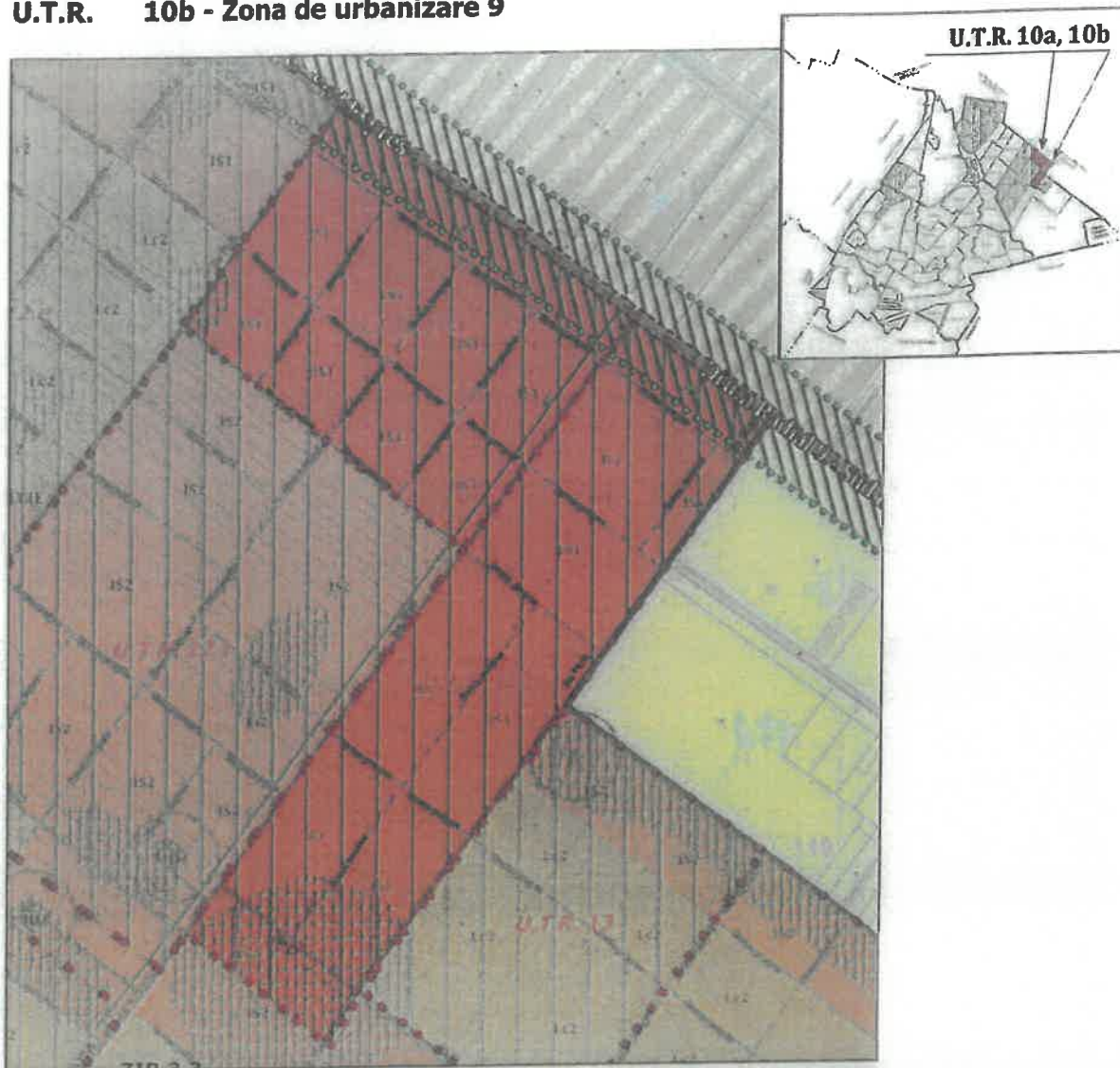
Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

124
V4R2

U.T.R. 10b - Zona de urbanizare 9



Denumirea UTR	Tipul funcționalității	Tipul / Subtipul funcționalității	RI maxim*	RI maxim cursivă (RI)	RI maxim cursivă / altă (RI)	POT maxim	CITR maxim
UTR 104 ZONA DE URBANIZARE 2	IS - ZONA PENTRU INSTITUTUL SI SERVICE	IS1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-1-2B	10m	12m	40%	1.04
		IS1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-2-3B	10m	12m	40%	1.04
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-1-2B	10m	12m	40%	1.04
		CC1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-2-3B	10m	12m	40%	1.04
UTR 104 ZONA DE URBANIZARE 3	IS - ZONA PENTRU INSTITUTUL SI SERVICE	IS1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-1-2B	10m	12m	40%	1.04
		IS1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-2-3B	10m	12m	40%	1.04
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-1-2B	10m	12m	40%	1.04
		CC1 - sistemul de servicii / furnizare / furnizare de servicii	P-2-3B	10m	12m	40%	1.04

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

15) $2\sqrt{2} \times 0 = 0$

Antirealist

Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Projectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

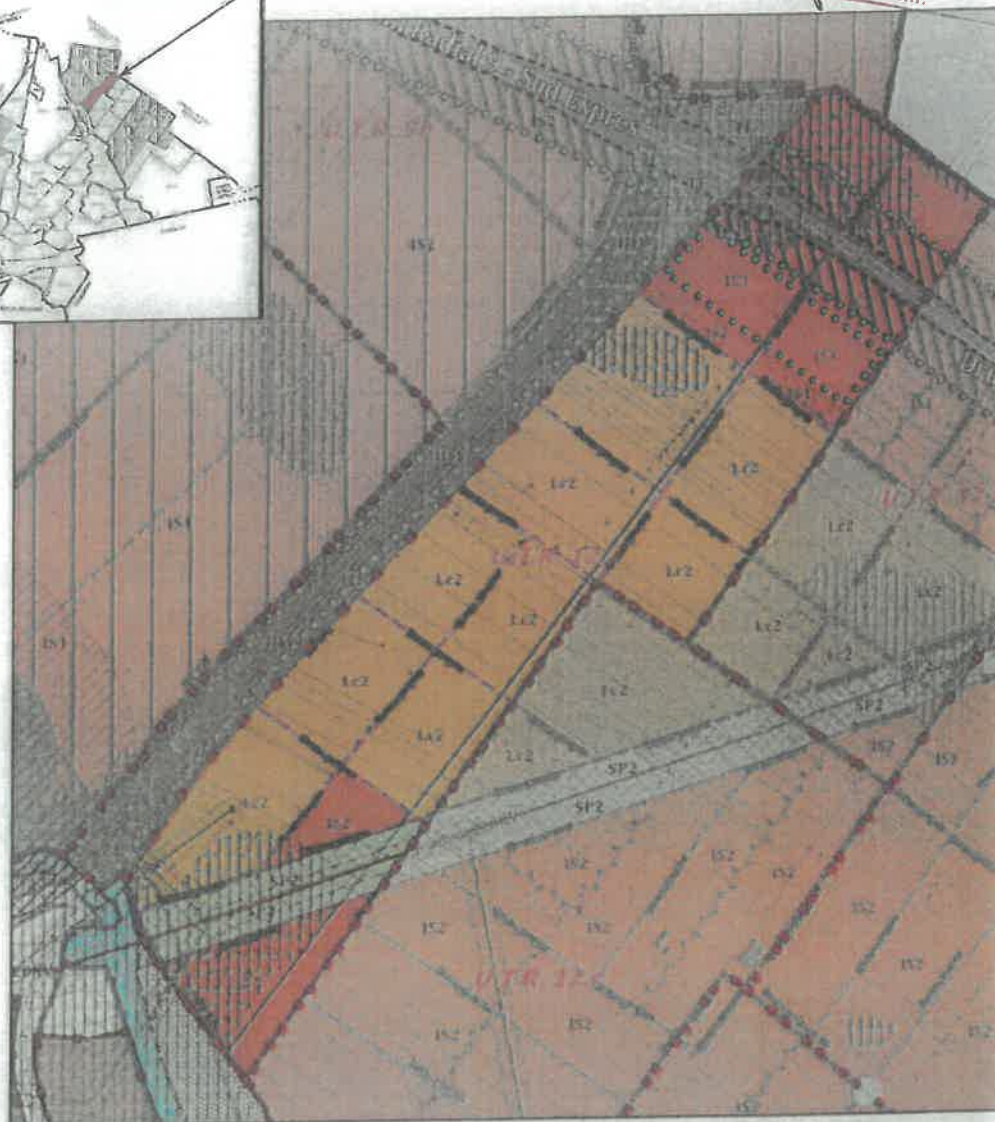
U.T.R. 11b - Zona de urbanizare 3

[illegible]

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 15/29.11.07 25
Arhitectul

Art of self

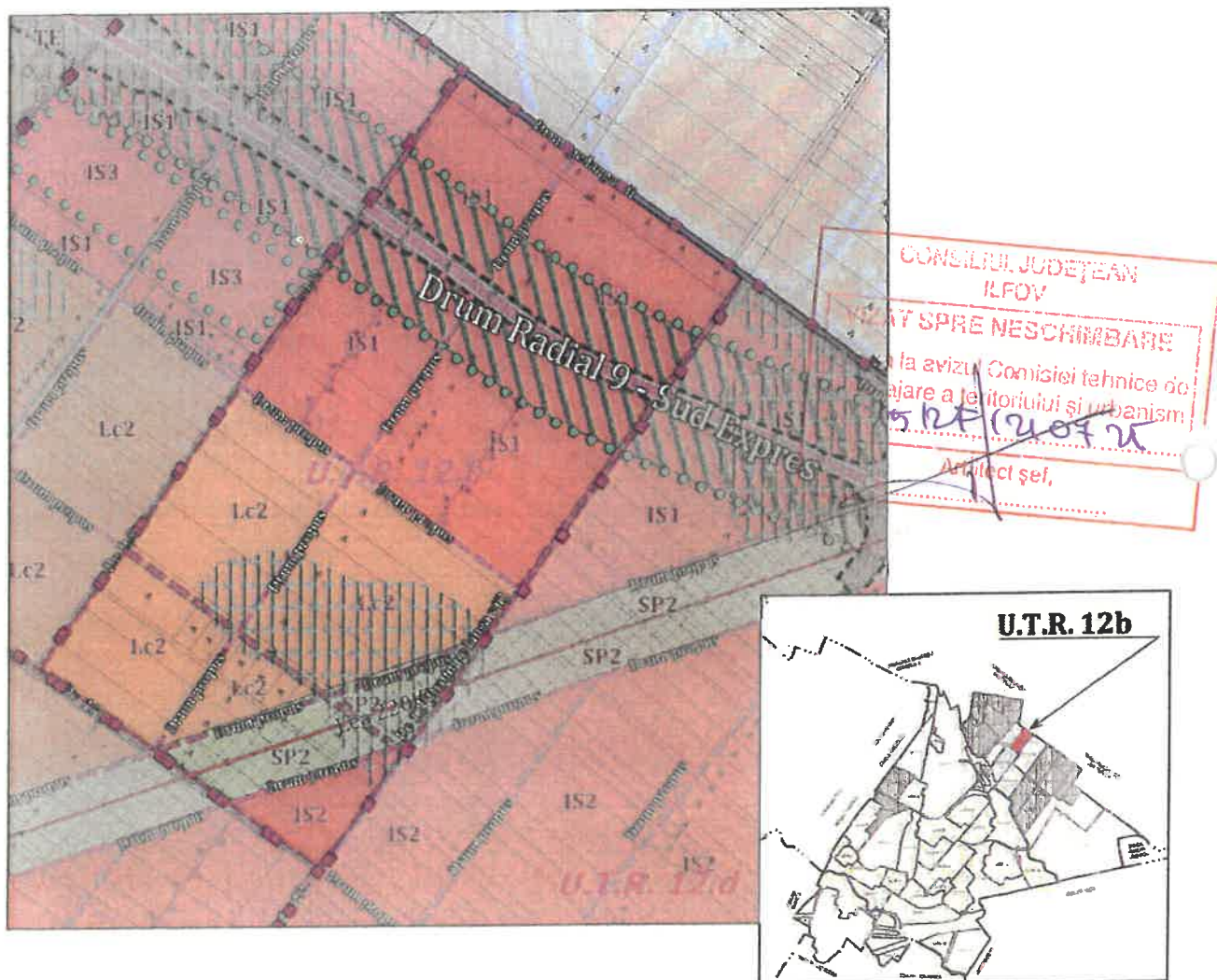
U.T.R. 12a



S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

127
V4R2

U.T.R. 12b

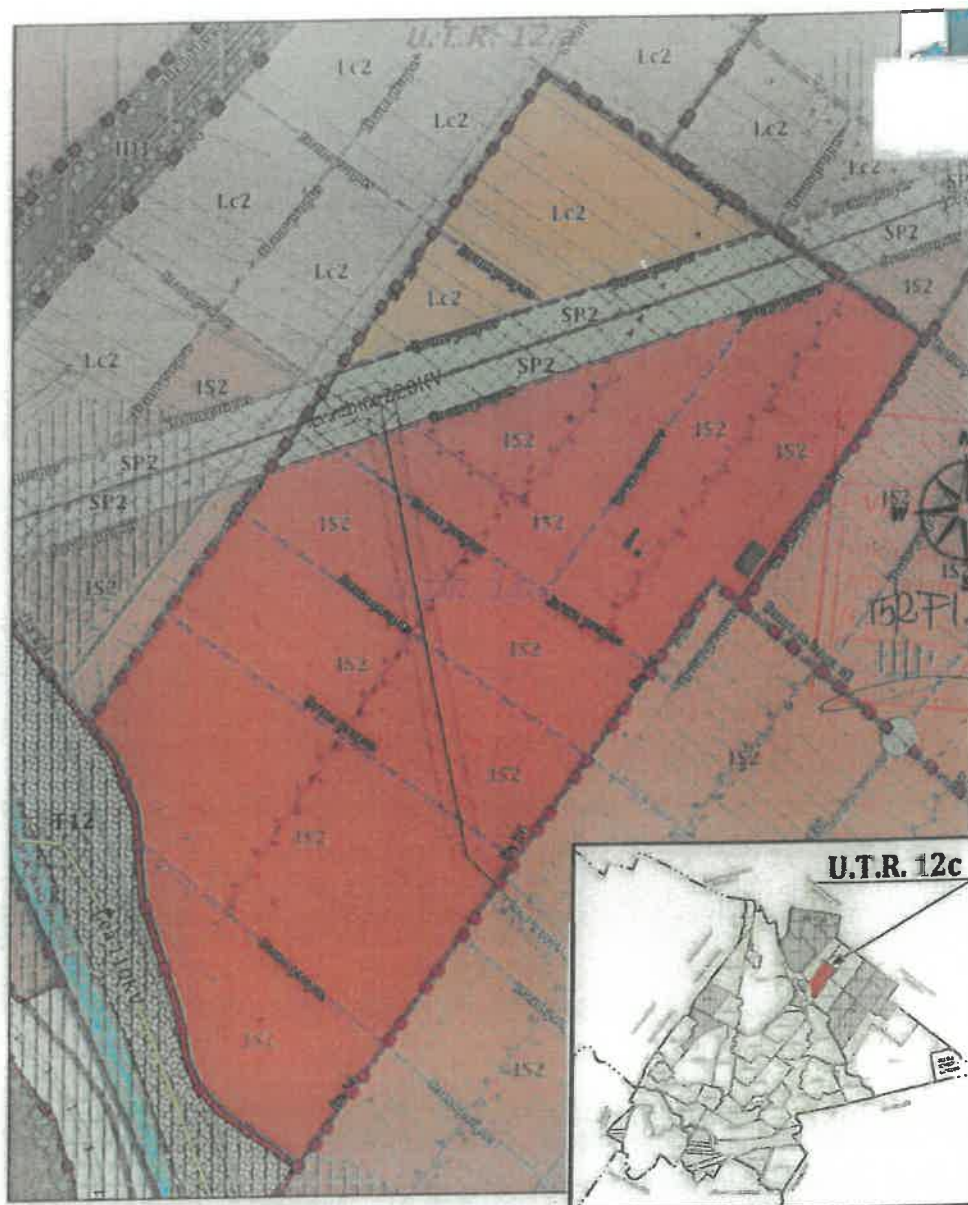


Denumire ZTR	Spați funcțional	Zona / Subzona funcțională	RI maxim (m)	H maxim cursant (m)	H maxim versant (m)	POT maxim	CPT maxim
U.T.R. 12b	LE - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI PUNCTUIM COMPLEMENTARE	Lc2 - subzona locuințelor colective cu terenuri	P+2+3R	13m	15m	40%	3,46
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini, amenajări spații verzi publice min. 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața minimă ocupată de construcții, alei și amenajări care îngreunează traficul). În acest caz seia construcției include protecția construcțiilor, găzduirea, aleilor carosabile și pietonale, amenajările de spații de agrement urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS1 - subzona indusă servicii / locuințe cu regim ridicat de construcții	P+1+2R	10m	12m	40%	1,06
		IS2 - subzona indusă servicii / locuințe cu regim ridicat de construcții	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	SP - ZONA SPĂTIILOR VERZI	SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini, amenajări publice	P+2	10m	12m	15% (suprafața minimă ocupată de construcții, alei și amenajări care îngreunează traficul). În acest caz seia construcției include protecția construcțiilor, găzduirea, aleilor carosabile și pietonale, amenajările ocupate de amenajări urbane. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
		SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura rutieră, de protecție seismică și amenajări recreative	-	-	-	-	-
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă ale: fațadele covorilor, H maximă corpurilor / cornișelor obiectivelor de cult, lacase de cult, clopotnițe, turnuri, instalații tehnologice și hale tehnologice din
cadrul zonelor de activități productive și activități tehnice, instalații tehnice de răcire, rădăcini pomilor verzi, la curățarea și întreținerea, și în zonele de sport și agrement (ex. Trambulina, grădina;
la curățarea și întreținerea, turnurile de observare, etc.), sală de sport, sală polivalentă, bazine etc.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	128 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

U.T.R. 12c



Denumire UTR	Funcțiune funcțională	Tipul / denumirea funcțională	RII maxime*	H maxim (m)	H maxim (m) / alt. (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 12c	Lc - ZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lc2 - subzona locuințelor colective în toate noile	9x2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - suprafața spațiilor verzi - parcuri, grădini și spații publice, spații verzi pentru mobilitate	4x2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții ale și anexelor care împiedică vizibilitatea terenului). În acest caz, suprafața construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilitate urbană. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS2 - subzona activității / locuințe cu regim mare de mediere	Pe2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - suprafața spațiilor verzi - parcuri, grădini și spații publice, spații verzi pentru mobilitate	4x2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții ale și anexelor care împiedică vizibilitatea terenului). În acest caz, suprafața construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilitate urbană. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura națională de protecție națională și amenajări aferente					
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC2 - zona calilor de comunicații naționale (distanțe)					

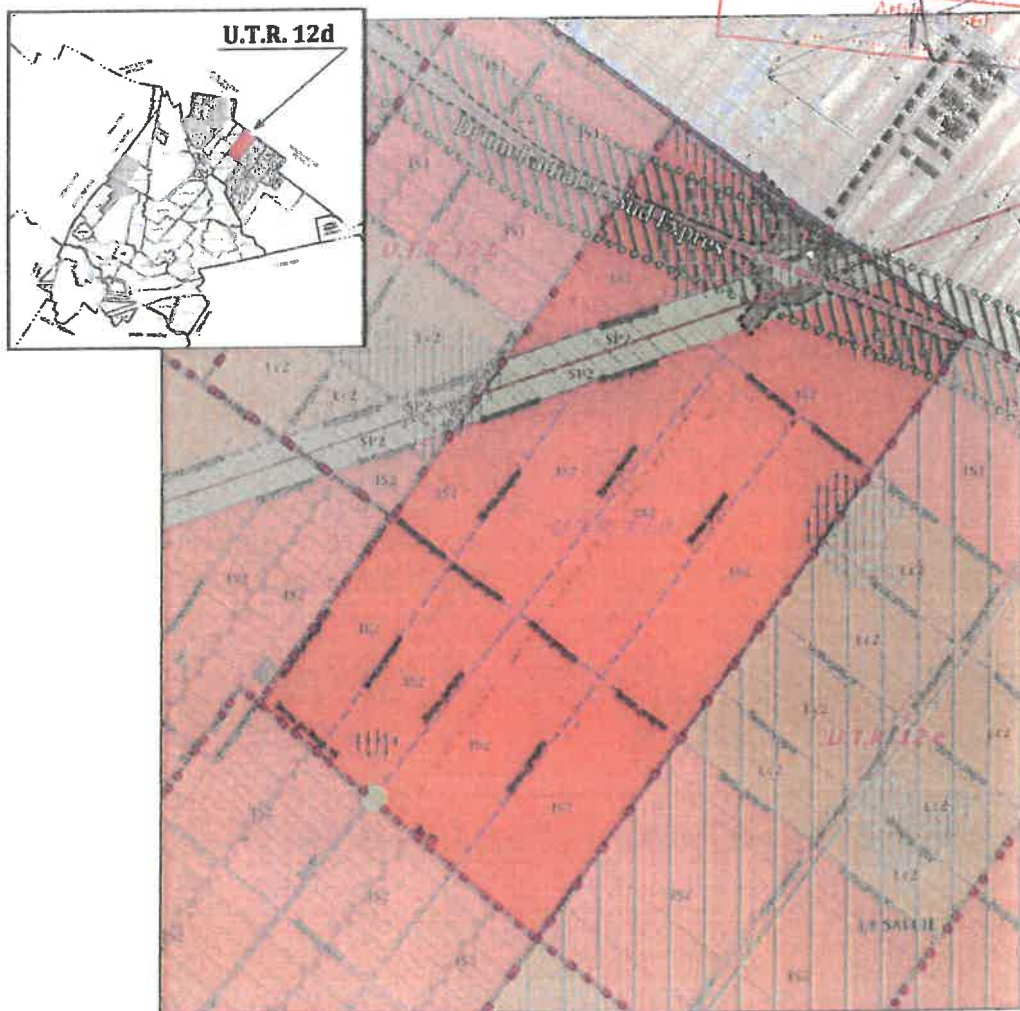
*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă a construcțiilor (înălțime maximă, H maximă) construcțiile de cult: lăcașe de cult, clădiri, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și industriale; zăvoaie hidroelectrice; instalații agricole; din cadrul ambarcaziilor, locuințe de joasă înălțime pentru copii și persoane cu dizabilități (ex: Trambulele, grădini, locuințe de paravânt, barace de cazare, etc.), sală de sport, club polivalent, bară etc.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
 Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

129
V4R2

U.T.R. 12d



Denumire U.T.R.	Zona funcțională	Zona destinație funcțională	Min. înălțime*	Min. înălțime maximă (m)	Min. înălțime maximă (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 12d	IS - ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI SERVICII	IS1 - subzona substații servicii / locuințe cu regim mic de locuințe	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
		IS2 - subzona substații servicii / locuințe cu regim mare de locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și incinerări publice. - spații verzi publice min. 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și spații verzi care împiedică înălțarea terenului). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban; Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară și amenajări inferioare					
	CC - ZONA CARILOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona carilor de comunicație rutieră (drumuri)					

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxime adânc (anexa nr. 10) și înălțimea maximă a construcțiilor obiectivele de cult, biserice de cult, clădiri culturale, turle, turnuri tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, sonde de testare, edificii de laborator, construcții de joacă pentru copii și construcții de sport - agrement (ex. Trambuline, grădine, terenuri de parcare, terenuri de observare, etc.), sală de sport, sală polivalentă, bazine etc.



Beneficiar :

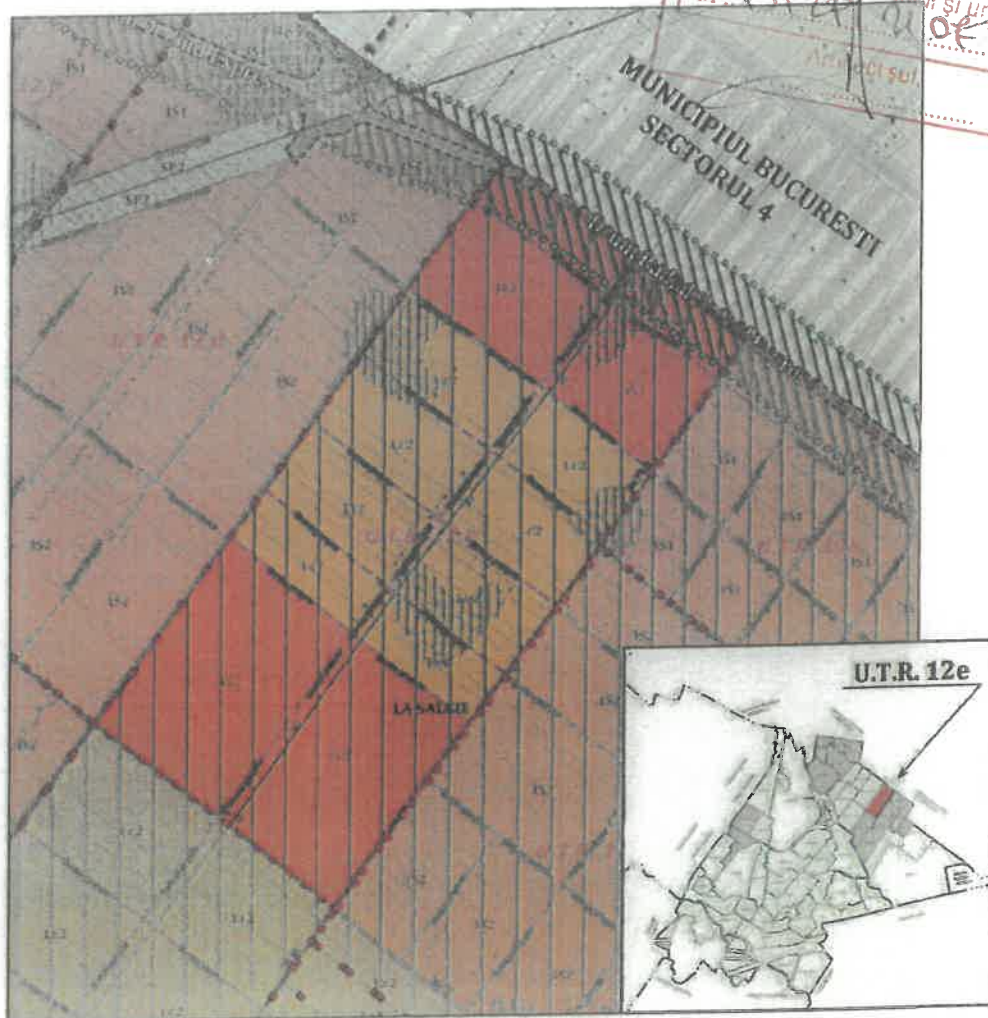
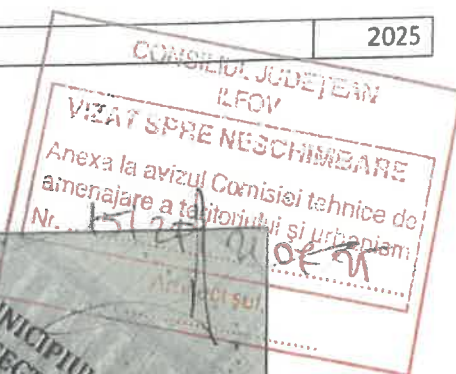
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

130
V4R2

U.T.R. 12e



Denumire (PUG)	Zona funcțională	Zona (Subzona funcțională)	MP maxim*	H maxim verticală (m)	H maxim orizontală (m)	POT maxim	CUF maxim
U.T.R. 12e ZONA DE URBANIZARE	1a - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	1a1 - subzona locuințelor colective în total nouă	P+2+3R	12m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și acțiuni publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, altele și amenajări care împiedică înălțarea terenului. În acest caz se construiește înălțarea proiectată constructivă plus amplasarea alburilor carosabile și pietonale, suprafața ocupată de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	1b - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	1b1 - subzona mlaști servicii / locuințe cu regim mixt de locuințe	P+1+2R	10m	12m	+0%	1,00
		1b2 - subzona mlaști servicii / locuințe cu regim mixt de locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
	1c - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și acțiuni publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, altele și amenajări care împiedică înălțarea terenului. În acest caz se construiește înălțarea proiectată constructivă plus amplasarea alburilor carosabile și pietonale, suprafața ocupată de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	1d - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	1d1 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (memor niveluri, H maxim coșuri / corbina) obiectivele de cult, facuri de cult, clopotnițe, turci, instalații tehnologice și hote tehnologice din
cadru zonele de activități productive și agrozootehnice, zonele tehnico - edificare, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport - agrement (ex. Trambuline, grădini,
turnuri de parcuri, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, băi etc.

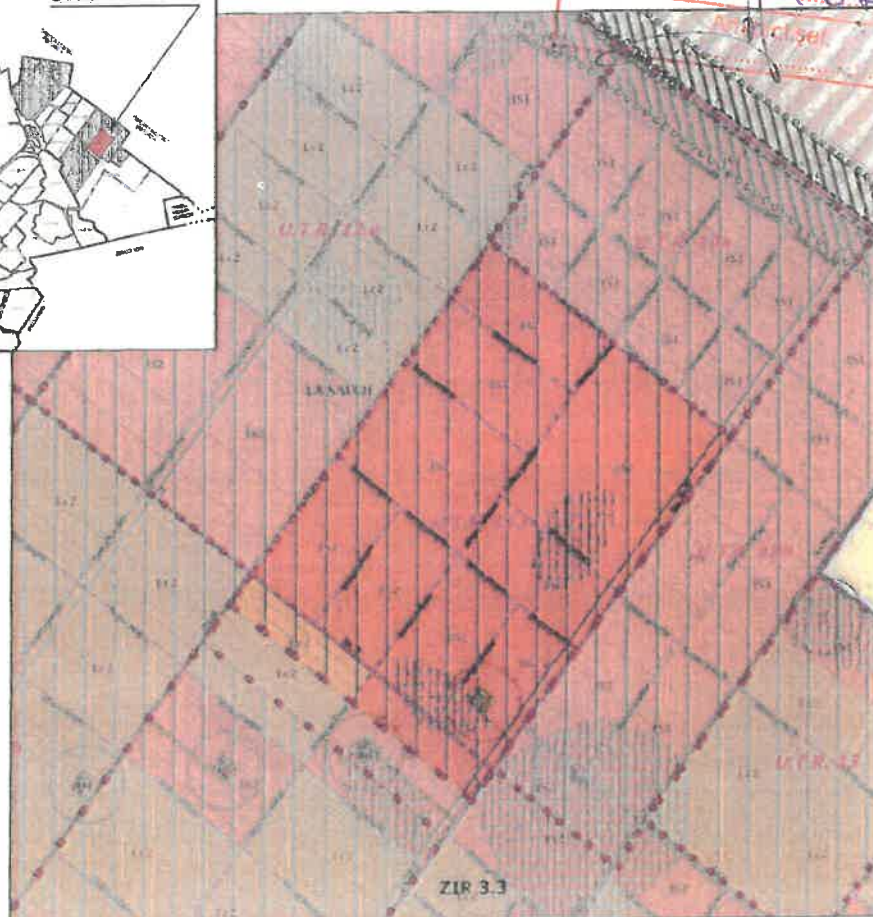
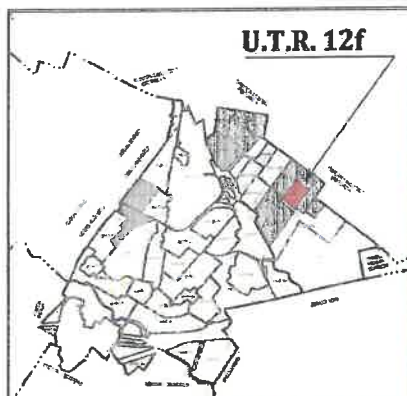


Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

131
V4R2

U.T.R. 12f - Zona de urbanizare 8



CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 13124/21.05.25

Urmareste UPE	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	BN maxim*	H maxim cornuș (M)	H secțiune cornuș / alei pav	POT maximă	CUT minimă
U.T.R. 12f ZONA DE URBANIZARE 8	LC - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	LC2 - subzona locuințelor colective în țesut nou	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții alei și acoperșuri care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS2 - subzona unități servicii / locuințe cu regim mare de înălțime	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții alei și acoperșuri care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unităților predominant industriale	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții alei și acoperșuri care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	CC - ZONA CALILOR DE CIRCULAȚIE	CCc - zona calilor de circulație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim cornuș/cornuș) obiectivele de cult: locașe de cult, clăpotești, turle; instalații tehnologice și baze tehnologice din
cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico - edificare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport - agrement (ex. Tranșee, grădini,
turnuri de parascut, turnuri de observare, etc.), adii de sport, adii polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

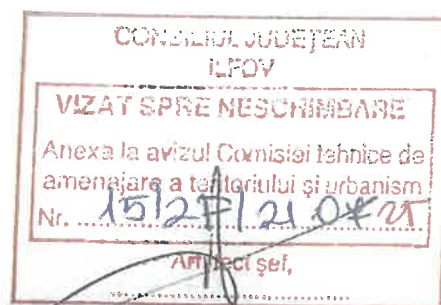
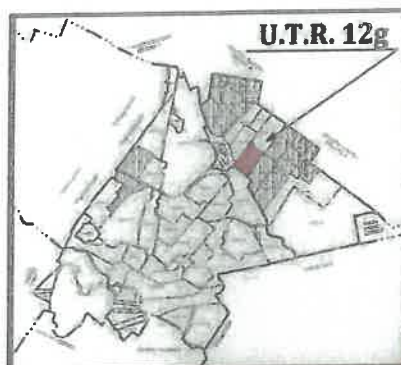
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

132
V4R2

U.T.R. 12g



Denumirea UTR	Forma funcțională	Zona / Subzona funcțională	H maximă [m]	H minimă cursă [m]	H maximă cursă / altă [m]	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 12g	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS2 - subzona infra-serviciu / locuitor cu regim urban de trădător	P+2x30	15m	15m	40%	1,44
		IS1 - subzona servicii verzi: parcuri, grădini și amenajări publice - servicii verzi publice în proporție de 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții și amenajări care împiedică aerisirea terenului). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, plăcuțelor, așilor carosabili și pietonale, suprafețe de parcare de mobilitate și altele. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,15
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unităților predominant industriale	P+2x30	15m	15m	40%	2,16
	CC - ZONA CARLOR DE COMUNICAȚIE	CC1 - zona carilor de comunicație radio (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coama / comisă) obiectivele de cult: lăcașe de cult, clopotnițe, biserici, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agro-zonelor tehnice, instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurile de joacă pentru copii și zonelor de sport: agrement (ex: Trambuline, grădini, turnuri de parashutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

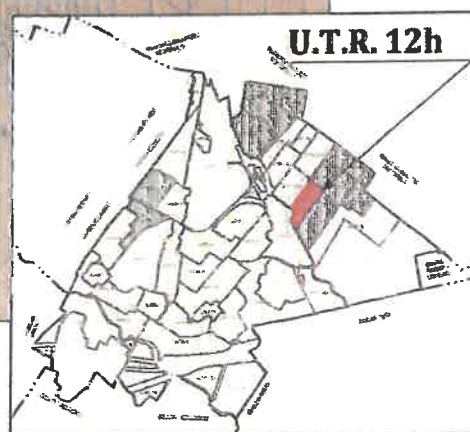
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

133
V4R2

U.T.R. 12h - Zona de urbanizare 11

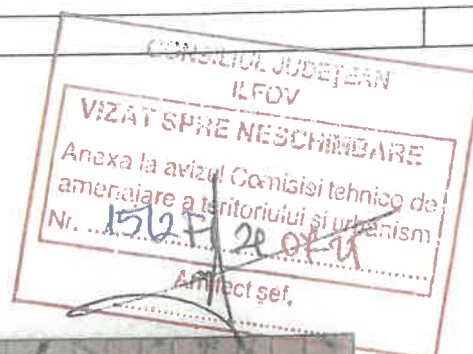
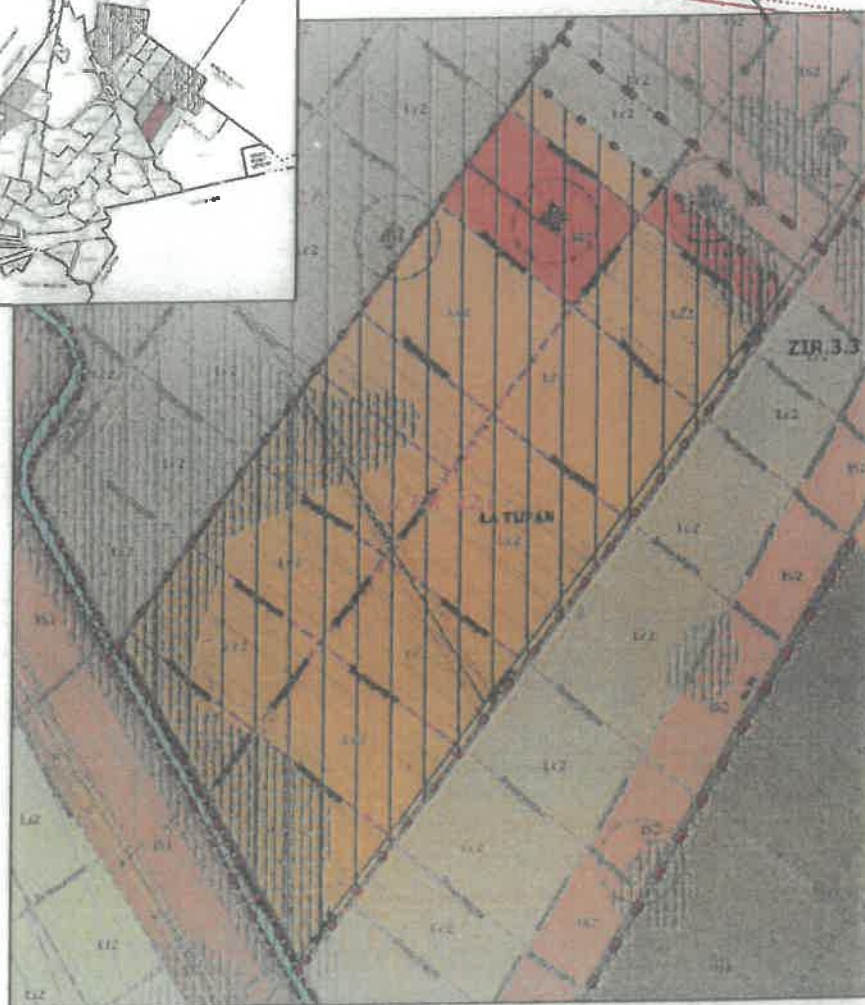
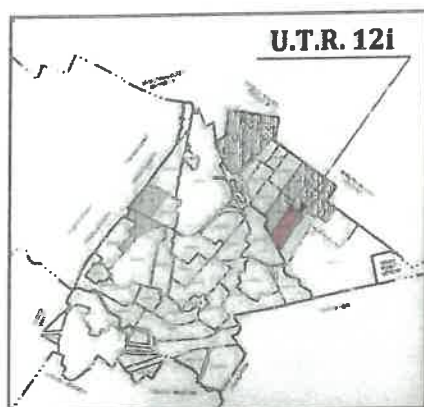


Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	RM (m)	H maximă curbură (M)	H maximă curbură (M)	POT maximă	CUT maximă
U.T.R. 12h ZONA DE URBANIZARE 11	Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Lc2 - subzona locuințelor colective în teren nou.	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona unităților predominant industriale.	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CCr - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim curbură/cornisa) obiective de cult: locare de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și baze tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de parusism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, baze etc.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	134 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

U.T.R. 12i - Zona de urbanizare 12



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	P+2 (măști)	H maxim (m)	H maxim (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 12i ZONA DE URBANIZARE 12	12 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNĂ COMPLEMENTARĂ	LC1 - subzona locuințelor colective în fața orașului	P+2+3R	13m	15m	40%	1.44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice - spații verzi publice minim 30%	P+2	10m	12m	15% (suprafața minimă ocupată de construcții, alei și amenajări care împiedică accesul la terenuri). În acest caz este construită încluză protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se aplică POT existent.	0.45
	15 - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS2 - subzona meste servicii / locuințe cu regim mare de înălțime	P+2+3R	13m	15m	40%	1.44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața minimă ocupată de construcții, alei și amenajări care împiedică accesul la terenuri). În acest caz este construită încluză protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se aplică POT existent.	0.45
12 - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROIECT ÎNDEPLINȚIT	IS1 - subzona unităților industriale	IS1 - subzona unităților industriale	P+2+3R	13m	15m	40%	1.16
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice - spații verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața minimă ocupată de construcții, alei și amenajări care împiedică accesul la terenuri). În acest caz este construită încluză protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se aplică POT existent.	0.45
CC - ZONA CALOR DE COMUNICAȚIE	CC2 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	CC2 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

* Sunt exceptate din la prevederile privitoare la înălțimea maximă a clădirilor (maxim 15m) în cazul în care acestea sunt necesare pentru funcționarea unor instalații tehnologice și baze tehnice din cadrul zonelor verzi, teritoriilor de joasă pentru cămin și zonelor de sport, agrement (ca Trambulină grădine, turnuri de paravânt, turnuri de observare, etc.), alei de sport, alei pietonale, baze etc.



Beneficiar :

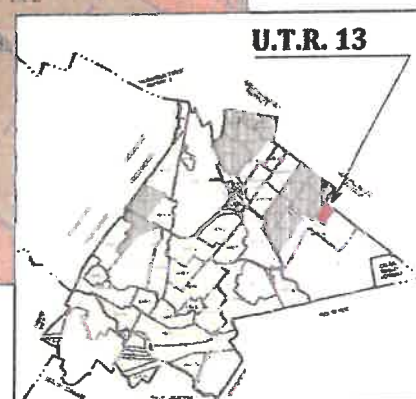
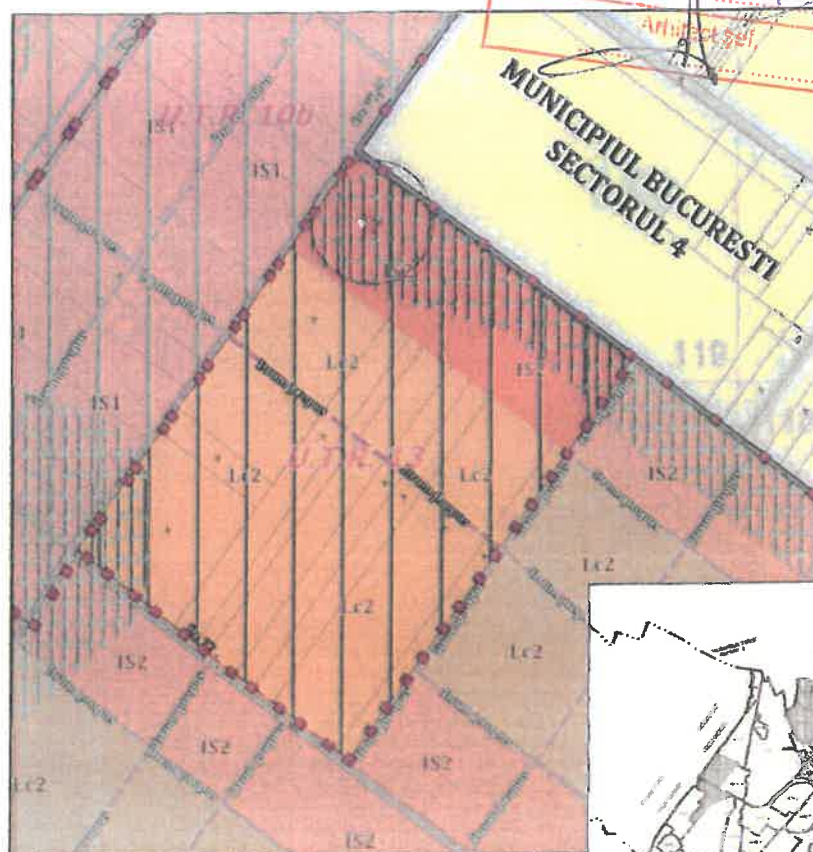
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

135
V4R2

U.T.R. 13 - Zona de urbanizare 10



Denumire: UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	REI maxim*	H maxim curbură (m)	H maxim ocupație (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 13 ZONA DE URBANIZARE 10	LC - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	LC2 - subzona locuintelor colective in teat nou.	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si acuaruri publice, - spatii verzi publice minim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impiedica accesul la terenul). In acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale, suprafetele ocupate de mobilierul urban. Pentru spatiile verzi existente se mentine POT existent.	0,45
	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS2 - subzona mda servicii / locuinte cu regim mare de inaltine	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si acuaruri publice, - spatii verzi publice maxim 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impiedica accesul la terenul). In acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale, suprafetele ocupate de mobilierul urban. Pentru spatiile verzi existente se mentine POT existent.	0,45
	CC - ZONA CARILOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona carilor de comunicatie rutiera (drumuri)	-	-	-	-	-

*Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de inaltime maxim admis (numar niveluri, H maxim coama/cornisa) obiectivele de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle; instalatii tehnologice si hale tehnologice din cadrul zonelor de activitati productive si agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalatii specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii si zonelor de sport-agrement (ex. Trambulină, grădina, turnuri de parascutim, turnuri de observare, etc.), edi de sport, sedi polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

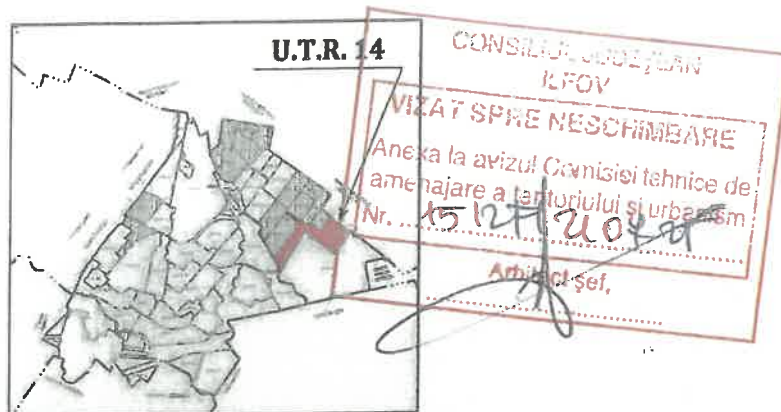
Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

136
V4R2

U.T.R. 14



Denumirea UTB	Starea terenurilor	Tipul / Utilizarea terenurilor	Suprafață totală (ha)	Suprafață utilizată (ha)	Suprafață construită (ha)	Suprafață verde (ha)	Suprafață acvatică (ha)	Suprafață altă (ha)
UTB 14	14 - ZONĂ DE AGRI-CULTURĂ RELATIVĂ LA FUNCȚIUNEA CONSERVARE	141 - terenuri agricole - pământuri agricole 142 - terenuri agricole - pământuri agricole	141-142	141	141	141	141	141
	15 - ZONĂ DE AGRI-CULTURĂ RELATIVĂ LA FUNCȚIUNEA DE SERVICIU	151 - terenuri agricole - pământuri agricole 152 - terenuri agricole - pământuri agricole	151-152	151	151	151	151	151
	16 - ZONĂ DE AGRI-CULTURĂ RELATIVĂ LA FUNCȚIUNEA DE SERVICIU	161 - terenuri agricole - pământuri agricole 162 - terenuri agricole - pământuri agricole	161-162	161	161	161	161	161
	17 - ZONĂ DE AGRI-CULTURĂ RELATIVĂ LA FUNCȚIUNEA DE SERVICIU	171 - terenuri agricole - pământuri agricole 172 - terenuri agricole - pământuri agricole	171-172	171	171	171	171	171

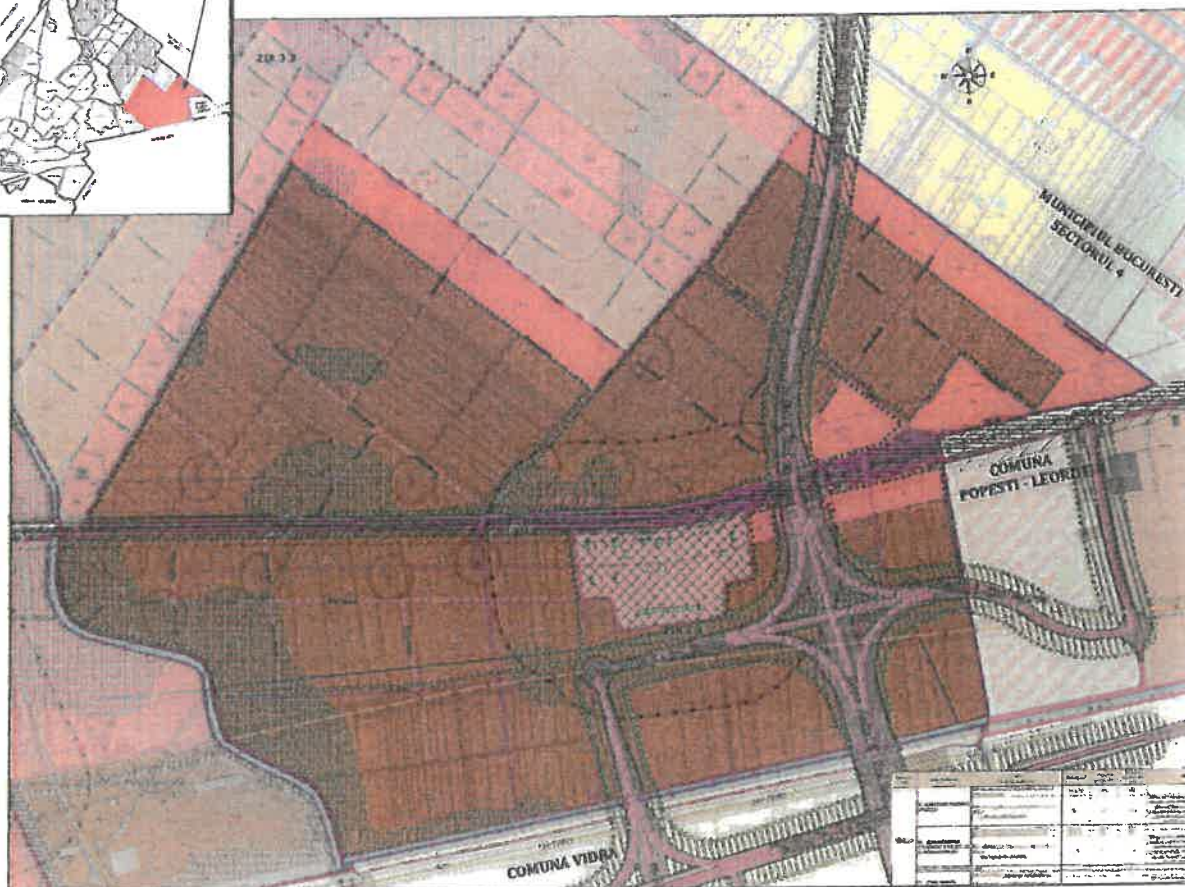
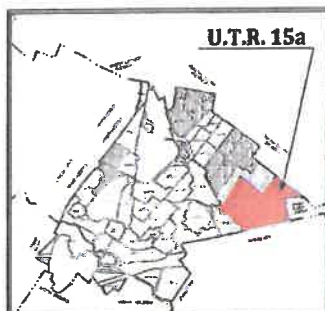
U.T.R. 15a

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 1512 FI/21.04.20

Arhitect șef,



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	AN minim (m)	H minim coteșă (m)	H minim coteșă / alt (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 15a	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	IS3 - subzona sub activități productive, servicii și depozitare / locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și acțiuni publice, - spații verzi publice minime 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOPUANT	ID1 - subzona unităților predominant industriale;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
		ID2 - subzona unităților industriale și de servicii;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și acțiuni publice, - spații verzi publice minime 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include protecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	CCr - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	50%	1,8
	CC - ZONA CAILOR DE COMUNICAȚIE	CCf - zona căilor de comunicație feroviară (incinte gară, calea ferată)	P+2	10m	12m	70 % pentru locuințe tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri 80 % pentru incinte tehnice în zone industriale 70 % pentru birouri	2
* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisă (număr niveluri, H maxim coană/ coteșă) obiectivele de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadru zonele de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico - edilitare; instalații specifice din cadrul pomelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport - agrement (ex. Trambuline, grădine, turnuri de paracutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.							



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

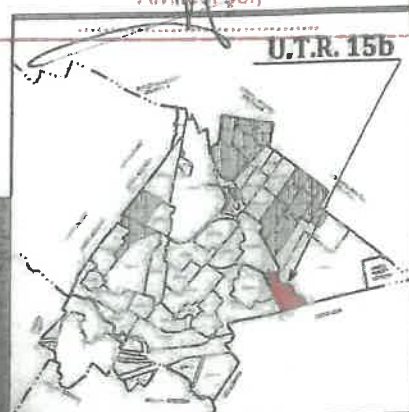
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

138
V4R2

Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 15/27.12.2025

Arhitect șef,

U.T.R. 15b



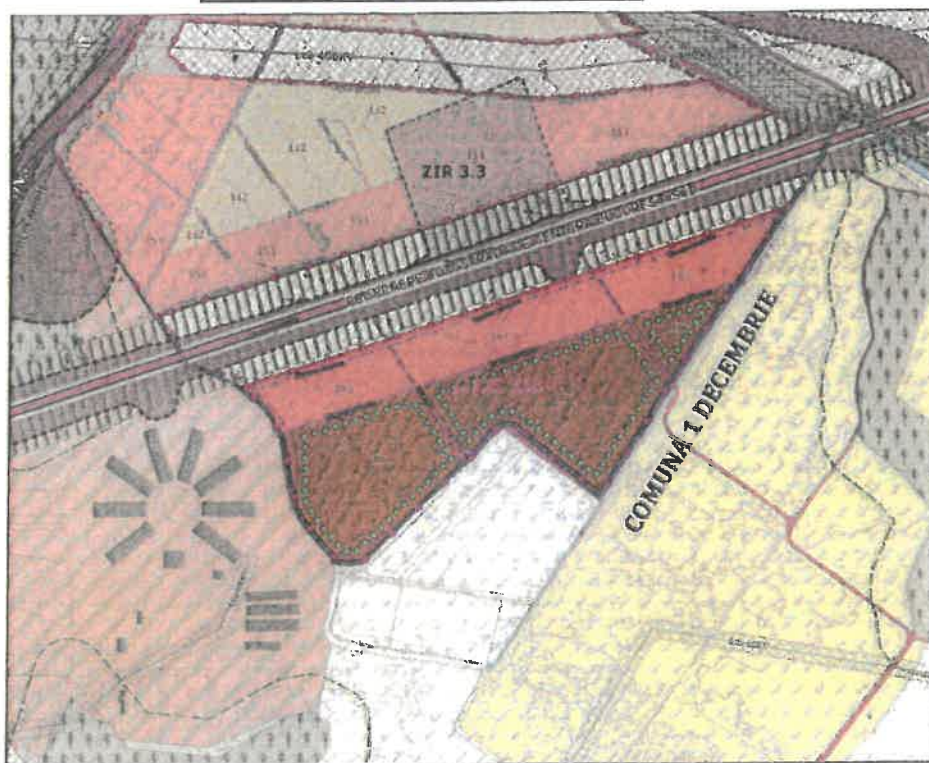
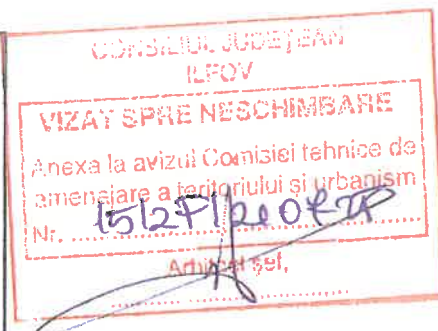
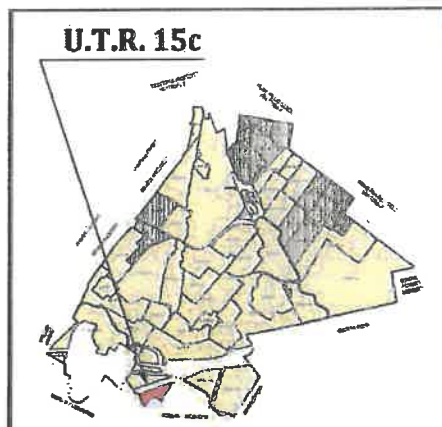
Denumire U.T.R.	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	Șel maxim*	H maxim circular (H)	H maxim circular / păl (H)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 15b	IS - ZONA PENTRU INDUSTRIE SI SERVICII	IS1 - subzona mixta activități productive, activități de cultură / locuințe	P+2+3R	12m	15m	40%	1,44
		IS2 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scenerii publice - spații verzi publice minime 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții ale și amenajări care împiedică vizibilitatea terenului). În acest caz se vor construi: include protecția construcțiilor, planșee, alei, alei carosabile și pietonale, suprafețe acoperite de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID1 - subzona industrială predominantă industrială	P+2+3R	12m	15m	40%	2,16
		ID2 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scenerii publice - spații verzi publice minime 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții ale și amenajări care împiedică vizibilitatea terenului). În acest caz se vor construi: include protecția construcțiilor, planșee, alei, alei carosabile și pietonale, suprafețe acoperite de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	SP2 - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura autostrăzii de protecție sanitare și amenajări afiliate	-	-	-	-	-
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	CC1 - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-
		CC2 - zona calilor de comunicație feroviară (liniile ferate, calea ferată)	P+2	10m	12m	70 % pentru incluziune tehnice disperate, cu sau fara clădiri de birouri 80 % pentru incluziune tehnice în zone industriale 70 % pentru birouri	2
* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coama/ cornu) obiective de cult: fațade de cult, obelisc, turle, instalații tehnologice și hale tehnologice din cadru zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare: instalații specifice din cadrul zonelor verzi, lacurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambulină, grădina, turnuri de parashutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, baze etc.							



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

139
V4R2

U.T.R. 15c



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona de funcționare	Număr etaje	Înălțimea maximă (m)	Înălțimea maximă cotei / etaj (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 15c	IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	IS3 - subzona mixtă activități productive, servicii și depozitare / locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minimum 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include proiectia construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban; Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	ID3 - subzona unităților predominant industriale;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minimum 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include proiectia construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban; Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICAȚIE	CCr - zona calilor de comunicație rutieră (drumuri)	-	-	-	-	-

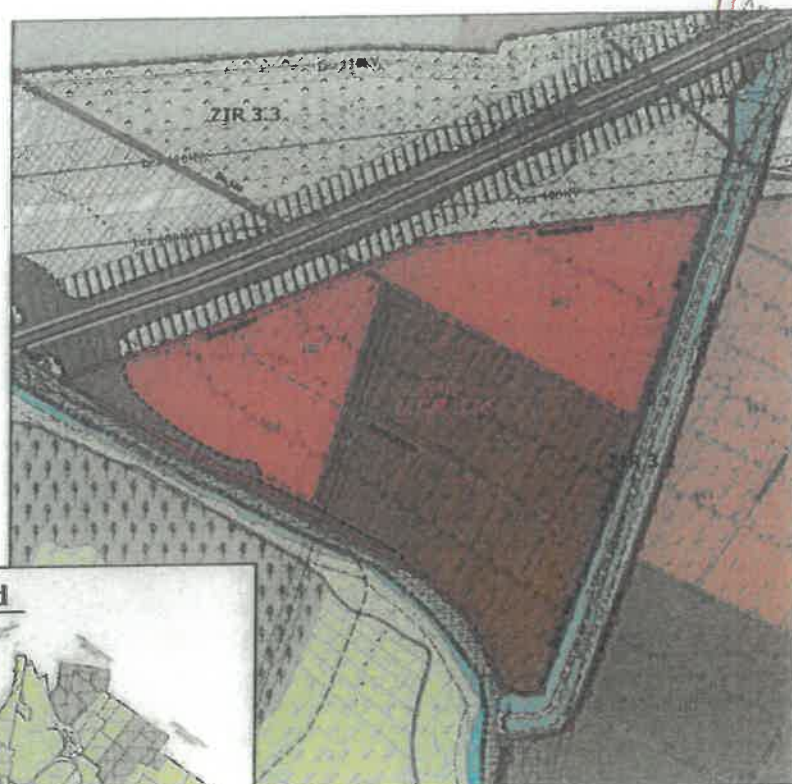
* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maximă admisă (număr etaje, înălțimea cotei / cotei) obiectivele de cult: locașe de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din
cadru zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonele tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurile de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Traambuline, grădini,
turnuri de paracutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

140
V4R2

U.T.R. 15d



CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

la avizul Comisiei tehnice de
jare a teritoriului și urbanism
15/12/2024

A. Direct Șef,

U.T.R. 15d



Denumire UTR	Zona funcțională	Zona / Subzona funcțională	RII maxim*	H maxim curselor (m)	H maxim curselor / altă (m)	POT maxim	CUT maxim
U.T.R. 15d	IS - ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI SERVICII	IS - subzona subactivități productive, servicii și de distribuție / distribuție	P+2+3R	13m	13m	40%	2,44
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minimum 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și acoperșuri care impermeabilizează terenul), în acest caz se construiește laclăde protecția construcțiilor, plăci armate, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existențe se mențin POT existente.	0,45
	ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEIGLIANT	ID1 - subzona unităților predominant industriale;	P+2+3R	13m	13m	60%	2,16
		SP1 - subzona spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, - spații verzi publice minimum 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și acoperșuri care impermeabilizează terenul), în acest caz se construiește laclăde protecția construcțiilor, plăci armate, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. Pentru spațiile verzi existențe se mențin POT existente.	0,45
	CC - ZONA CALOR DE COMUNICAȚIE	CCr - zona căilor de comunicație rutiere (drumuri)					

* Sunt excepționale de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coama/ cornișă) obiectivele de cult: lacase de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din
cadru zonele de activități productive și agrozootehnice; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport; amenajări (ex. Trambuline, grădine,
turnuri de paranteze, turnuri de observare, etc.); adii de sport, săli polivalente, bazine etc.



Beneficiar :

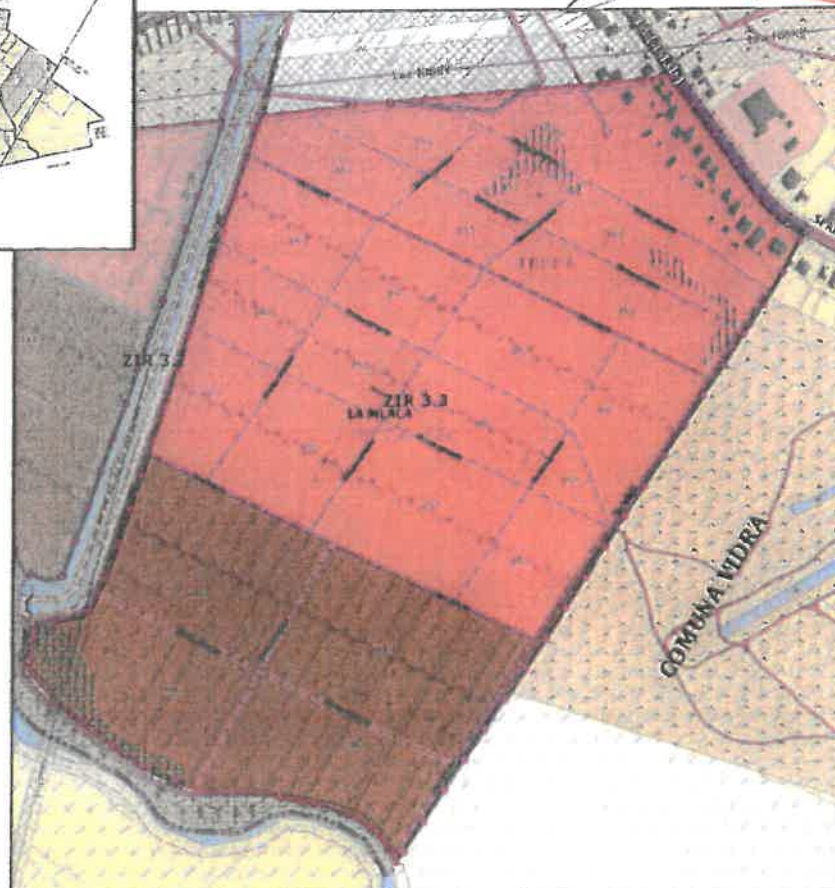
Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

141
V4R2

A map titled "U.T.R. 15e" showing a collection of irregularly shaped land parcels. The parcels are colored in yellow, grey, and red. A road labeled "Rte 101" runs along the top edge. Other labels include "Rte 102", "Rte 103", "Rte 104", "Rte 105", "Rte 106", "Rte 107", "Rte 108", "Rte 109", "Rte 110", "Rte 111", "Rte 112", "Rte 113", "Rte 114", "Rte 115", "Rte 116", "Rte 117", "Rte 118", "Rte 119", "Rte 120", "Rte 121", "Rte 122", "Rte 123", "Rte 124", "Rte 125", "Rte 126", "Rte 127", "Rte 128", "Rte 129", "Rte 130", "Rte 131", "Rte 132", "Rte 133", "Rte 134", "Rte 135", "Rte 136", "Rte 137", "Rte 138", "Rte 139", "Rte 140", "Rte 141", "Rte 142", "Rte 143", "Rte 144", "Rte 145", "Rte 146", "Rte 147", "Rte 148", "Rte 149", "Rte 150". A red arrow points from the title to a specific parcel at the bottom center.

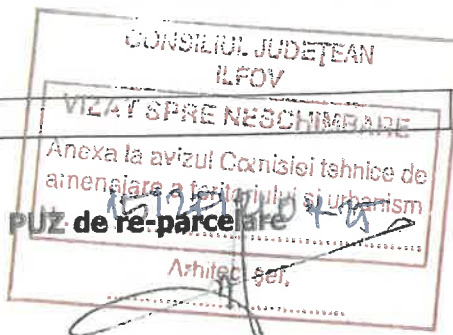


CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 1512/2004
Arhitect șef,

Denumire UTR	Numele funcției/pai.	Nume Sistem de distribuție	Față mărime ^a	Alte mărime caracteristici (m)	Alte mărime caracteristici / antic (m)	Față mărime	CUT mărime
U.T.R.15a	15 - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	15A - subzona mână servicii / locuințe cu regim mixt de mână	P+1+2R	10m	12m	40%	1,04
		15B - subzona mână activități productive, servicii și depozitare / locuințe	P+2+3R	13m	15m	40%	1,44
		15C - subzona spații verzi - parcuri, grădini și amenajări publice; - spații verzi publice minimum 5%	P+2	10m	12m	15% (suprafața medie ocupată de construcții, alei și amenajări care împiedică utilizarea terenului). În acest caz seva construcții include protecția construcțiilor, planșee, altele carabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilitate urbană; Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	16 - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEZOLUANT	16A - subzona unități de producție industriale;	P+2+3R	13m	15m	60%	2,16
		16B - subzona spații verzi - parcuri, grădini și amenajări publice; - spații verzi publice minimum 5%	P+3	10m	12m	15% (suprafața medie ocupată de construcții, alei și amenajări care împiedică utilizarea terenului). În acest caz seva construcții include protecția construcțiilor, planșee, altele carabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilitate urbană; Pentru spațiile verzi existente se menține POT existent.	0,45
	17 - ZONA CALOR DE COMUNICATIE	17A - zona caldur de comunicație rutieră (drumuri)					

^a Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de folosință următoarele: (inclusiv și celelalte, în cazul în care acestea sunt de natură tehnică, de exemplu: instalații tehnologice și de hidrotehnologie din cadrul zonelor de activitate productive și agrozootehnice, amplasamente, rezervoare, instalații agricole din cadrul zonelor verzi, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, terenuri de agrement (ex. Trambuline, grădine, baze de sport, terenuri de tenis, etc.), și de sport, de agrement, baze de sport, etc.

ZONE DE URBANIZARE ZU cu obligativitate de PUZ de re-parcelare
Interdicție de construire până la elaborare PUZ
 Reglementări preluate și în Memoriul General PUG



În acord cu politicile de dezvoltare și planul de acțiune pentru dezvoltarea comunei Jilava, în strânsă corelare cu extinderea spre sud a Municipiului București, zona Sectorului 4, cât și pentru o dezvoltare armonioasă și în acord cu strategia de dezvoltare spațială a comunei, cât și pentru a nu permite o dezvoltare individuală prin planuri de urbanism răzlețe, la nivel de comună și în acord cu structura de specialitate a Consiliului Județean Ilfov s-a luat decizia de a se introduce în intravilanul comunei Jilava, o zona compactă care să se reglementeze unitar la nivel de Plan Urbanistic General, prin reglementări omogene și un regulament local de urbanism detaliat.

Astfel, administrația va putea controla mai ușor zonele noi de dezvoltare, impunând anumite reguli de sistematizare și urbanizare viitoare, în acord cu proiecțiile de dezvoltare urbanistică, cât și cu necesarul financiar de care dispune sau pe care îl poate coopta UAT-ul în vederea unei dezvoltări controlate.

La nivelul UAT-ului, Administrația publică locală a demarat deja, proiecte de dezvoltare în vederea extinderilor echipării tehnico-edilitare pentru zonele adiacente intravilanului existent, nou reglementate pentru Introducere în Intravilanul Propus prin PUG, exemplu contractul pentru extindere rețea de apă și canalizare zona pasaj CFR nord.

În acest sens am actualizat propunerile de extindere a intravilanului adăugând în **zonele noi de urbanizare și dezvoltare** obligativitatea realizării unor documentații de urbanism – Planuri Urbanistice Zonale pentru re-parcelare - reconfigurarea parcelarului agricol existent, care nu este în toate cazurile compatibil dezvoltării urbanistice armonioase.

Astfel, noile zone introduse în Intravilanul propus prin PUG au fost detaliate amănunțit atât în planșele de Reglementări urbanistice, unități și macro unități teritoriale de referință, cât și în Regulamentul Local de Urbanism din punct de vedere urbanistic și funcțional (zone funcționale, suprafețe, forme, dimensiuni parcele, retrageri construcții față de aliniamente, cât și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, bandă de construibilitate, POT, CUT, regim de înălțime maxim admis, etc).

Zonele noi de urbanizare cu obligativitate de PUZ de re-parcelare (interdicție de construire până la elaborare PUZ) se vor realiza etapizat, în funcție de necesitățile populației deservite și strict în corelare cu disponibilul economic și financiar al Comunei.

Aceste noi **zone de urbanizare** se vor detalia ulterior prin documentații de urbanism, planuri urbanistice zonale care vor reglementa zonele nou introduse în Intravilan, prin impunerea de noi condiții referitoare la re-parcelarea țesutului existent, dar care vor ține cont de reglementările urbanistice și de Regulamentul de Urbanism aferent PUG.

Zonele de urbanizare coincid, în general, cu unitățile teritoriale de referință și se pot realiza pe noile zone aferente UTR-urilor definite prin PUG sau pe secțiuni din acestea, în funcție de solicitările proprietarilor interesați, cât și în acord cu zonele nou dezvoltate de Autoritatea Publică locală pentru infrastructura rutieră și tehnico-edilitară.

Noile zone de urbanizare au fost detaliate la nivelul Regulament Local de Urbanism al documentației de PUG, pentru fiecare zonă nou propusă, în care au fost descrise operațiunile de urbanizare necesare noilor dezvoltări propuse prin PUG și anume:

- Operațiuni de re-parcelare a zonelor de urbanizare, care să țină cont de reglementările și zonele funcționale stabilite prin PUG, sau părți din acestea, dacă asocierea de proprietari este mai redusă,
- Obligatorietatea cedării către domeniul public al UAT Comuna Jilava, pentru dotări de utilitate publică a suprafețelor de teren necesare infrastructurii rutiere și tehnico-edilitară, cât și pentru spațiu verde public, în funcție de etapizarea și dezvoltarea ZU.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	143 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

Această cedare pentru utilitate publică este compensată, din punct de vedere economic, prin valoarea pe care o vor dobândi imobilele prin operațiunile de urbanizare, cât și introducerea acestora în Intravilanul Comunei Jilava, dar și prin compensări și anumite sporuri acordate proprietarilor afectați, care vor ceda cedării către domeniul public al UAT Comuna Jilava.

➤ Viabilizarea zonei este condiție strict necesară pentru obținerea Autorizației de Construire, după aprobarea *PUZ de re-parcelare - Zone de urbanizare*.

➤ Autorizarea construcțiilor de locuire din Zonele de urbanizare, se va realiza după autorizarea, recepția și punerea în funcțiune a bransamentelor definitive la rețelele publice ale infrastructurii edilitare, precum și accesul la infrastructura rutieră,

➤ Recepția la terminarea lucrărilor pentru construcțiile de locuire din Zonele de urbanizare, se va realiza numai după autorizarea, recepția și punerea în funcțiune a bransamentelor definitive la rețelele publice ale infrastructurii edilitare, precum și accesul la infrastructura rutieră.

Operațiunile și etapele de dezvoltare necesar a se parcurge pentru realizarea și aprobarea PUZ de re-parcelare aferent Zonelor de urbanizare sunt:

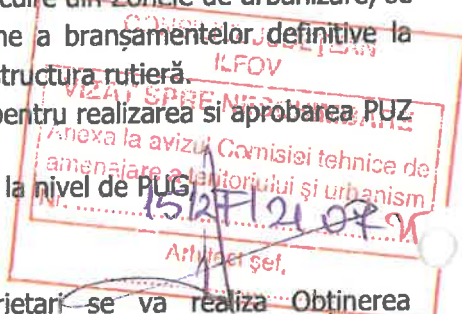
- 1) Definirea PUZ - zonă de urbanizare – reglementată de la nivel de PUG:
 - ✓ Acordul proprietarilor din zona de urbanizare,
 - ✓ Acordul proprietarilor cu Administrația Publică,
 - ✓ În baza cererii formulate de către proprietari se va realiza Obținerea Certificatului de Urbanism pentru PUZ zona de urbanizare și re-parcelare în care se vor specifica detaliat servituțile de utilitate publică care se vor ceda către Autoritatea Publică, detaliată la art. 6.8, 6.9, 6.10.
 - ✓ Analiza parcelarului agricol existent, inadecvat construirii în vederea realizării reparcelării terenurilor,

*dacă zona de urbanizare are o suprafață foarte mare sau este diferită de cea detaliată la nivel de PUG, limita zonei de PUZ - urbanizare se poate realiza în suprafețe mai reduse, în baza unui Aviz de Oportunitate prin care se va stabili o nouă limită a zonei de urbanizare ținând cont de următoarele considerente:

- Limite cu alte zona de urbanizare și sau UTR-uri,
 - Căi de circulație reglementate prin PUG (inclusiv prin servituți de utilitate publică),
 - Elemente de cadru natural (ape, diguri, forme naturale de relief, etc.),
 - Limite de etapizare a procesului de urbanizare detaliate prin PUG (acestea au caracter orientativ),
- 2) Elaborare PUZ - zonă de urbanizare pentru reparcelare cu
 - ✓ organizarea funcțională și spațială a zonei studiate, cu respectarea PUG aprobat (zone funcționale, POT, CUT reglementate deja prin PUG),
 - ✓ reconfigurarea parcelarului inițial cu păstrarea proprietarilor, în conformitate cu structura urbana aprobată prin PUG și cedarea suprafețelor pentru dotările de utilitate publică și spațiu verde public,
 - ✓ Trama stradală din zonele de urbanizare propuse și aprobate prin PUG se poate actualiza/modifica numai în baza unor studii detaliate de circulație, elaborate de specialiști în domeniu, la nivelul PUZ – zona de urbanizare - reparcelare,

3) PUZ zona de urbanizare PUZ re-parcelare se va conforma prevederilor și reglementărilor aprobate prin PUG si RLU!

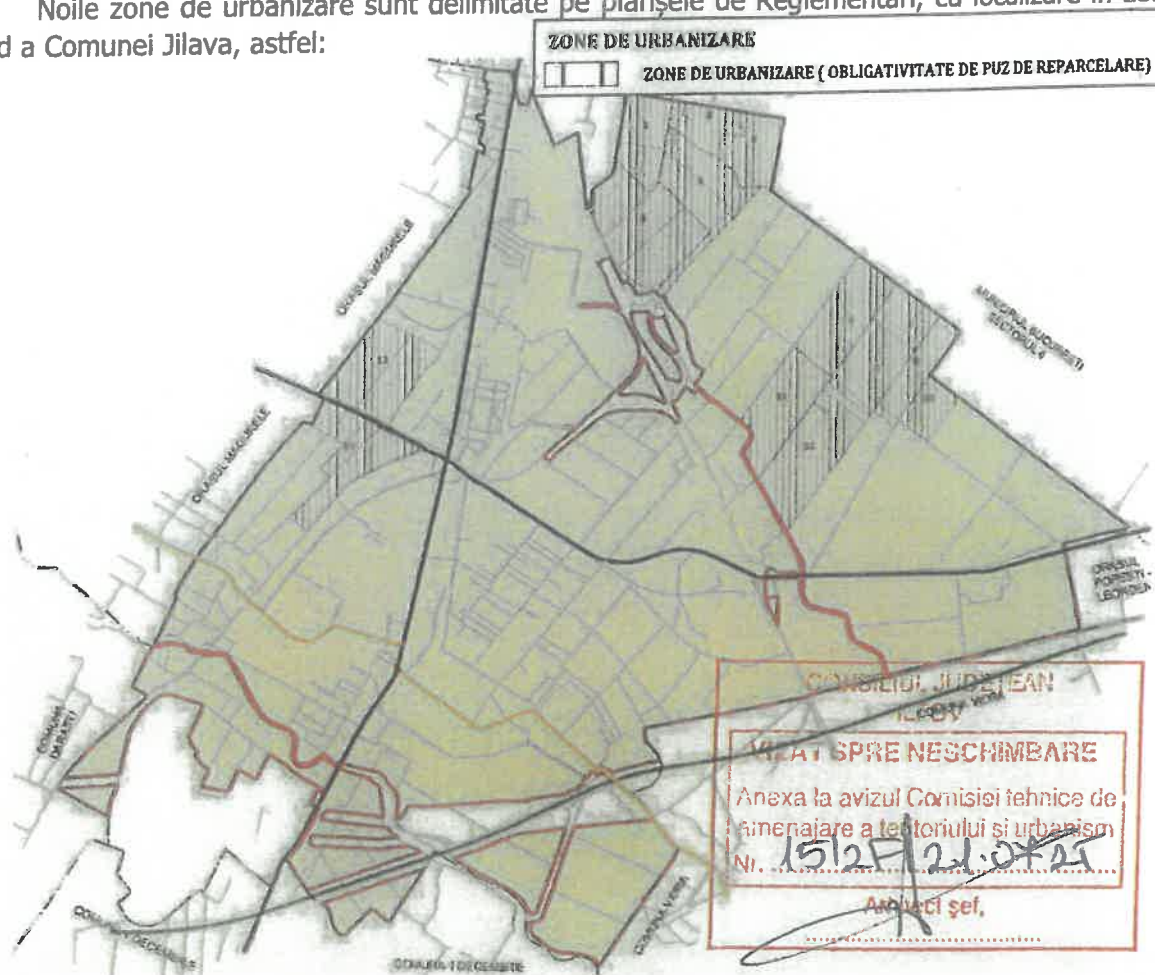
4) Condiția dezvoltării zonei de urbanizare este aprobarea PUZ-ului urmată de cedarea terenurilor către UAT pentru dezvoltarea dotărilor publice!



Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

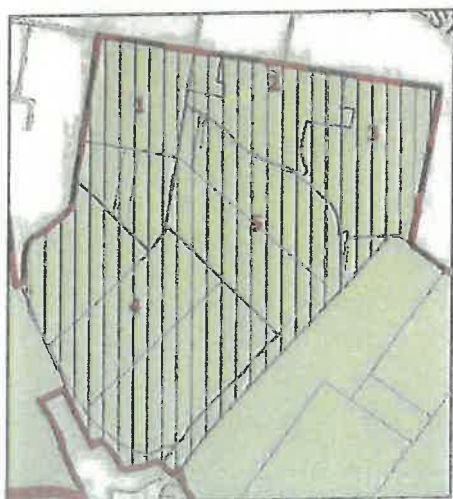
Zonele de urbanizare coincid, în general, cu unitățile teritoriale de referință.

Noile zone de urbanizare sunt delimitate pe planșele de Reglementări, cu localizare în zona de Nord a Comunei Jilava, astfel:



Au fost propuse 14 zone de urbanizare cu obligativitate de PUZ reparcelare, din noile zone mixte aferente noilor dezvoltări reglementate în planșele de PUG, comasate în 3 zone compacte și anume:

- 1) Zonele de urbanizare ZU PUZ 1, 3, 4 și 5, se regăsesc în zona de vecinătate directă cu Sectorul 4, având reglementări funcționale mixte de **IS1** - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mic de înălțime, și **IS2** - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mare de înălțime, astfel:



IS1 IS1 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mic de înălțime
IS2 IS2 - subzona mixtă servicii / locuințe cu regim mare de înălțime



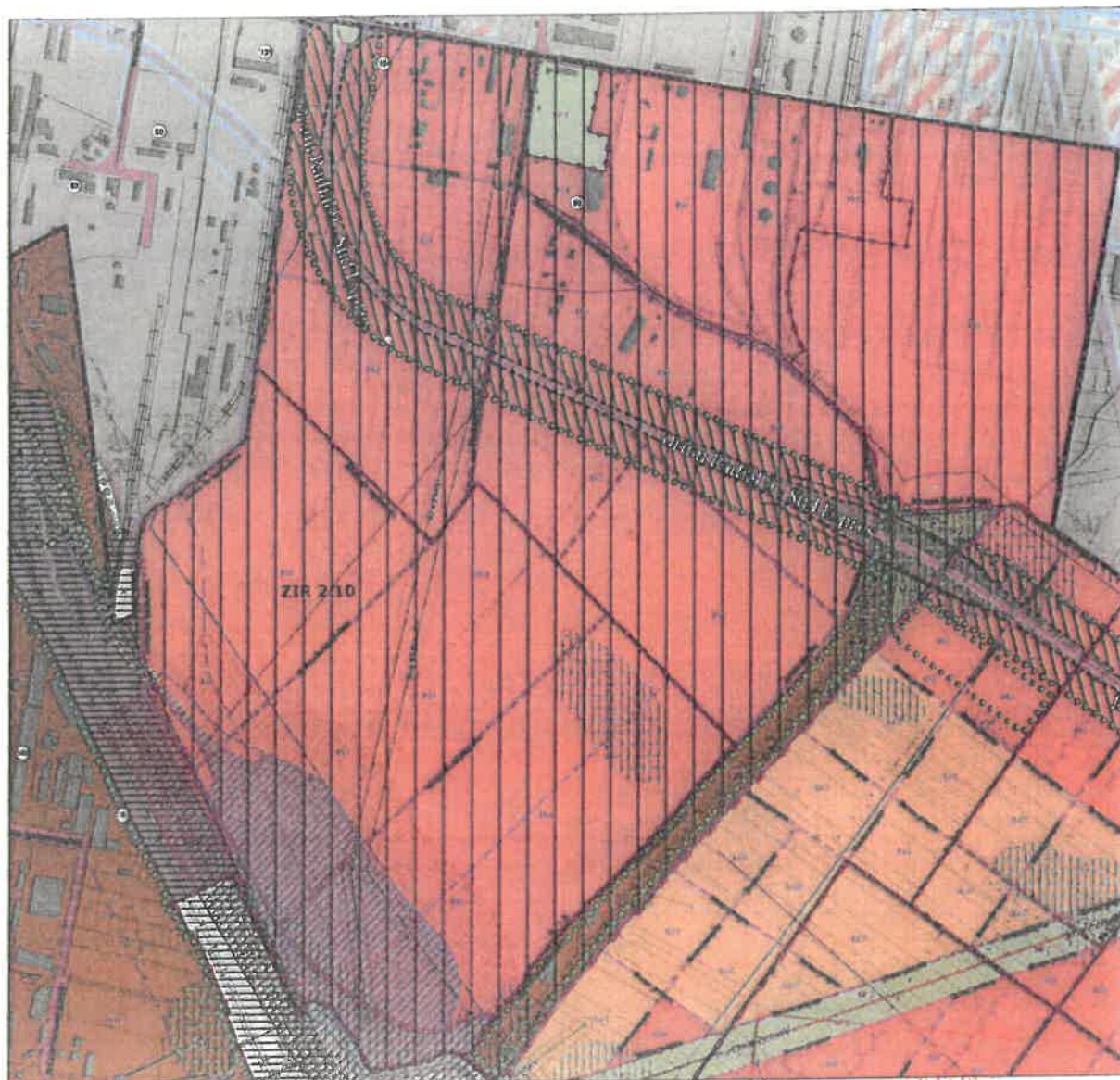
Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

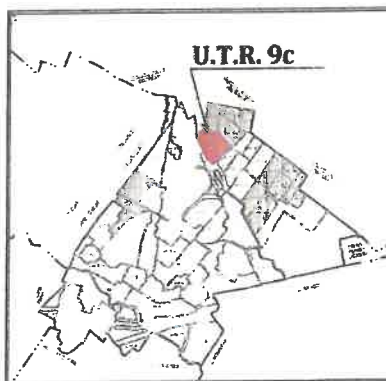
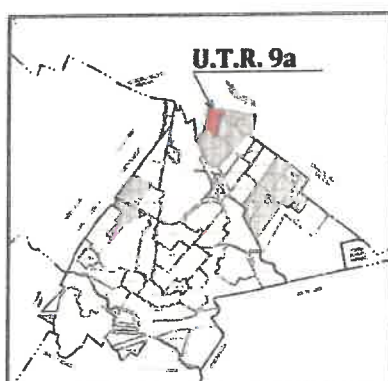
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

145
V4R2



În Zonele de urbanizare ZU PUZ 1, 3, 4 și 5, se regăsim **U.T.R. 9a, 9b și 9c** astfel:

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
planificare a teritoriului și urbanism
Nr. 1512/21.04.25



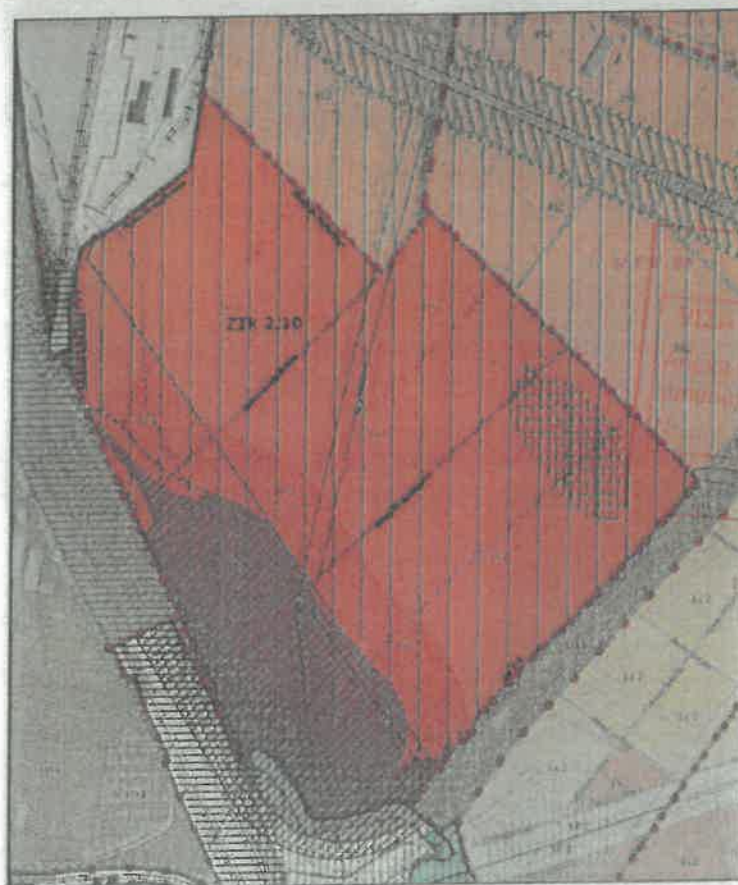
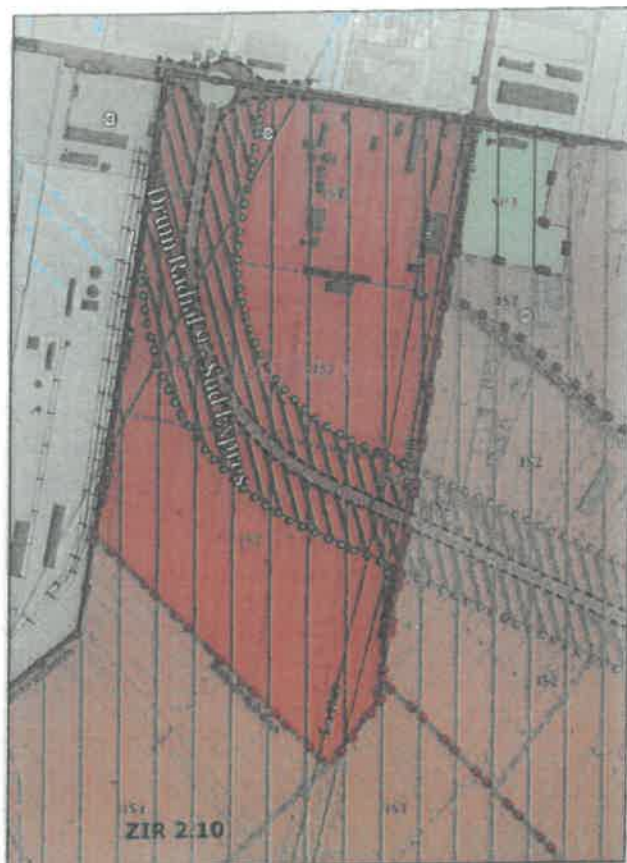
Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

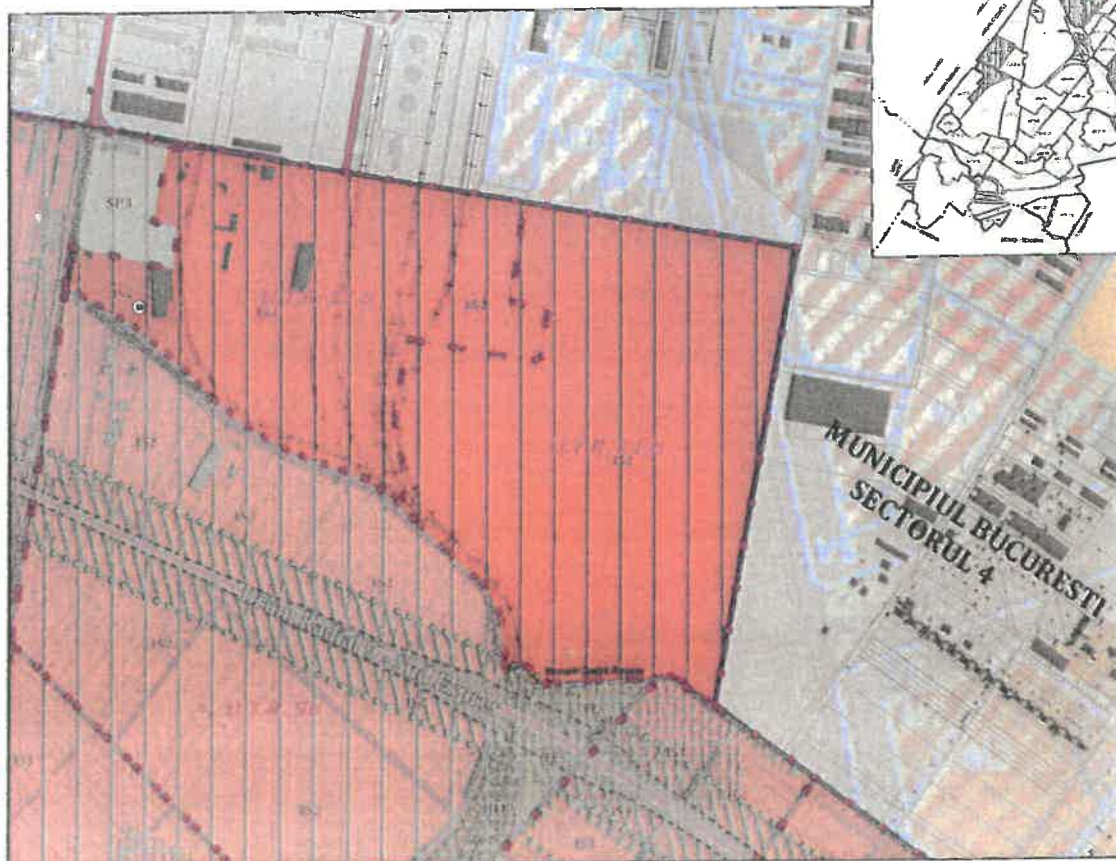
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

146
V4R2

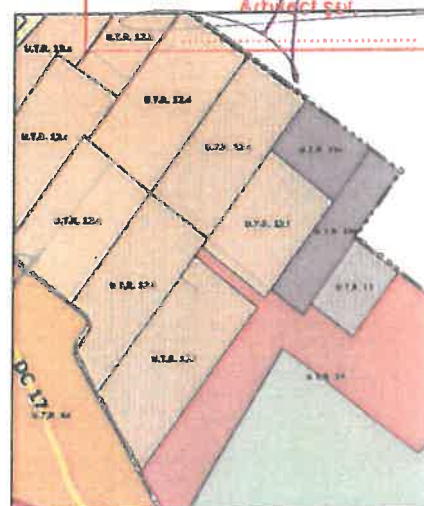
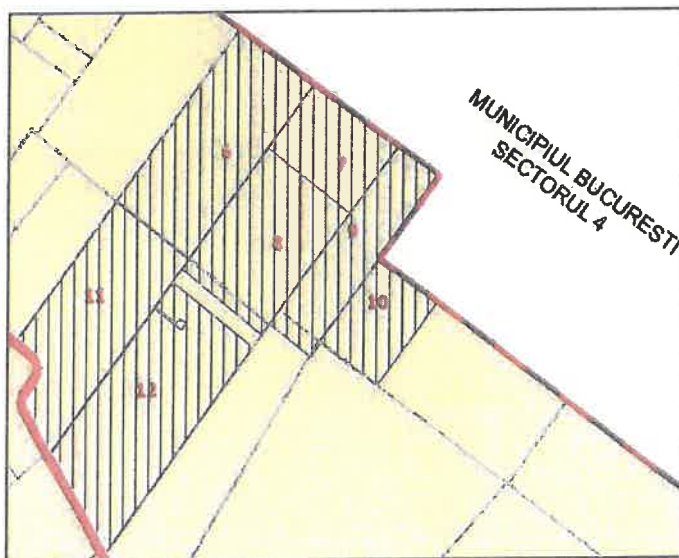


CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZĂ SPRE NESCHIMBARE
Avizul Comisiei tehnice de
urbanism și urbanism
15/27/21.07.25
Arhitect șef,

Cât și U.T.R. 11a și 11b



- 2) Zonele de urbanizare ZU PUZ 6,7,8,9,10,11 și 12, se regăsesc în zona de vecinătate sudică cu Sectorul 4, având reglementări funcționale mixte de **IS1** - subzona mixtă cu regim mic de înălțime, **IS2** subzona mixtă cu regim mare de înălțime și **Lc2** - subzona locuințelor colective, unde regăsim **U.T.R. 12e, 12h, 12f, 12i, cât și U.T.R. 10a, 10b, U.T.R. 13.**



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

148
V4R2

Lc1, Lc2

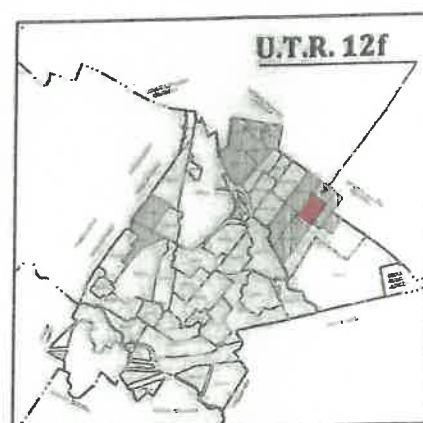
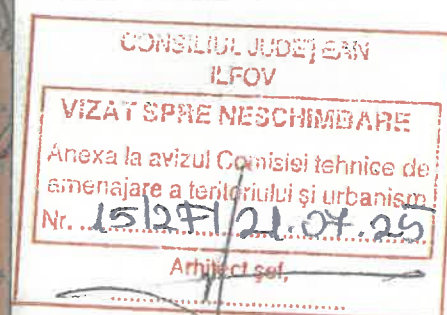
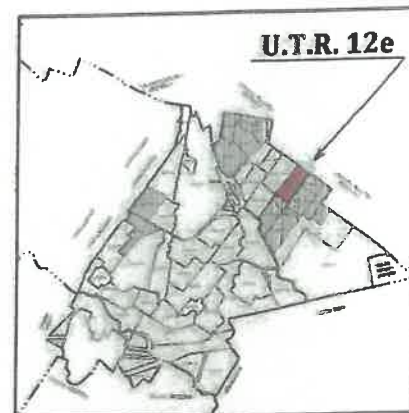
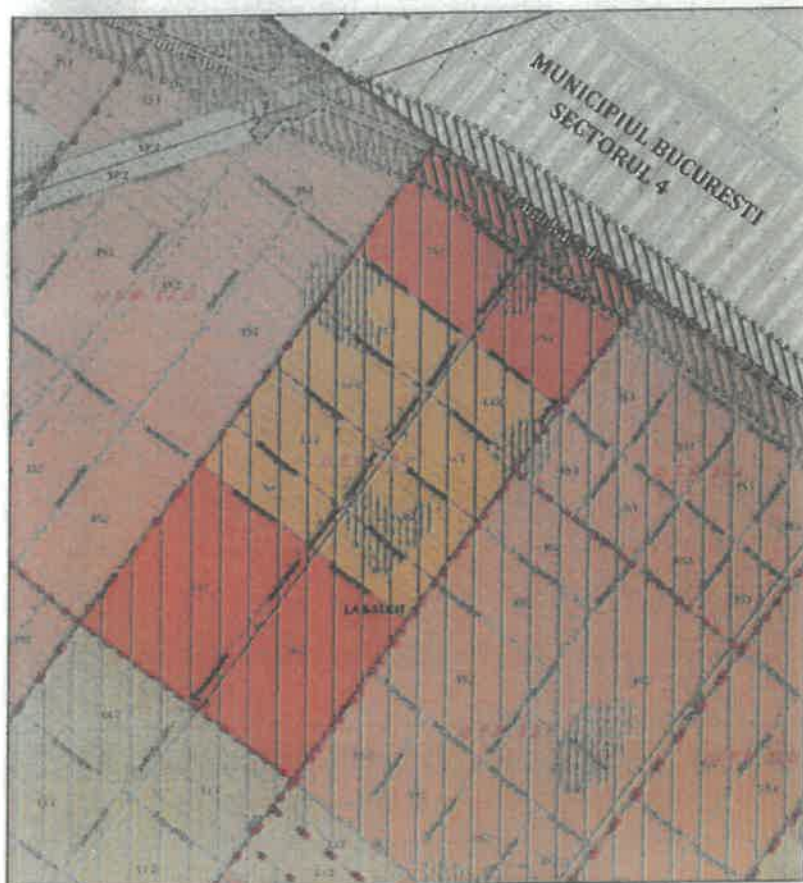
Lc- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Lc1 - subzona locuintelor colective in tesut existent.
Lc2 - subzona locuintelor colective in tesut nou.

IS1,
IS2,

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

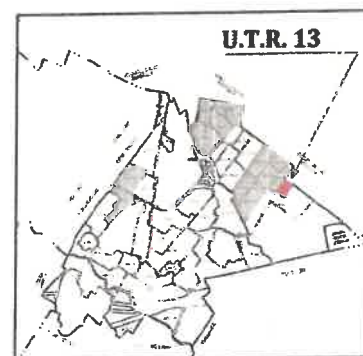
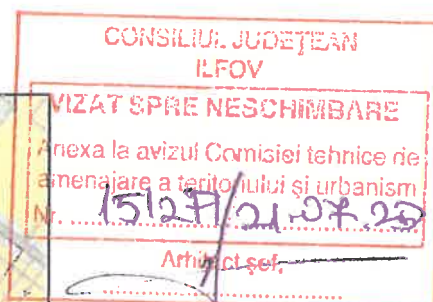
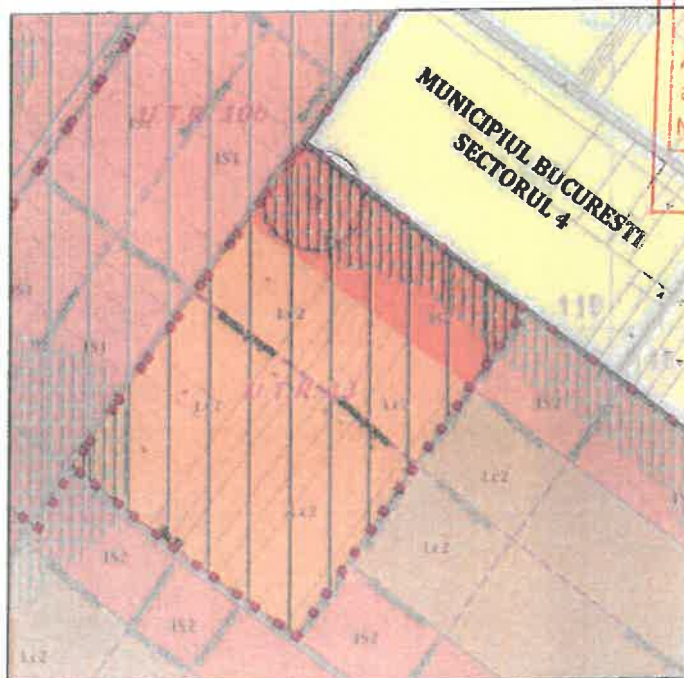
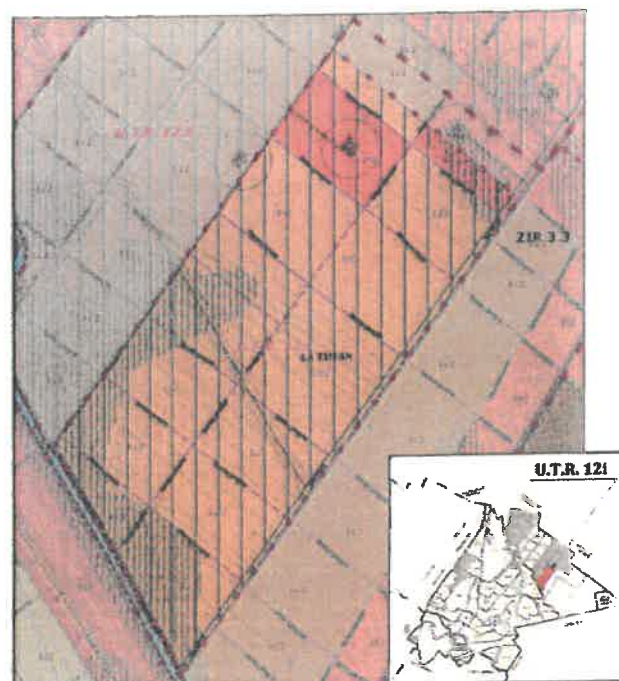
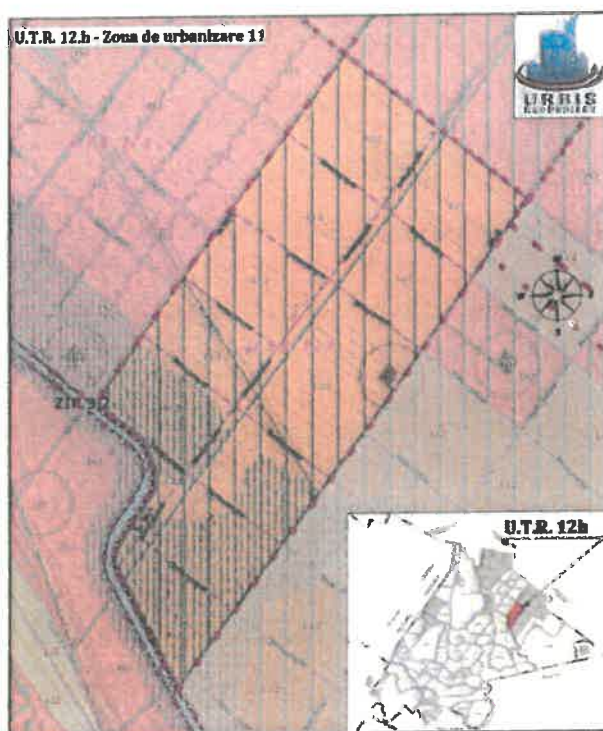
IS1 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mic de inaltime
IS2 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mare de inaltime



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

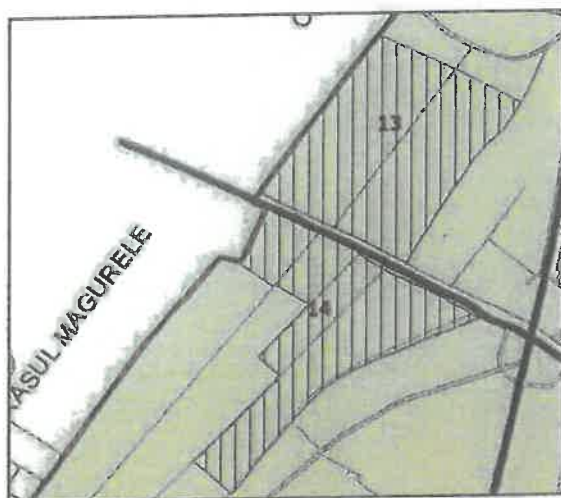
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

149
V4R2

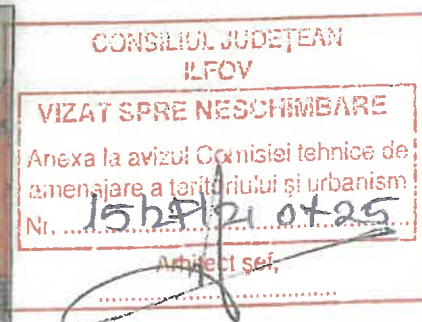


	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	150 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

3) Zonele de urbanizare ZU PUZ 13 și 14 se regăsesc în vecinătatea cu UAT Măgurele, intrarea vestică în comună, de o parte și de alta a Centurii București DNCB, dublată cu linia de cale ferată, având zonă de reglementări funcționale mixte **IS1** - subzona mixtă cu regim mic de înălțime, **IS2** subzona mixtă cu regim mare de înălțime în **U.T.R. 6h** și de **IS3** - subzona mixtă de activități productive, servicii și depozitare **U.T.R. 6g**.



IS3, IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
IS3 - subzona mixta activitati productive, servicii si depozitare / locuinte



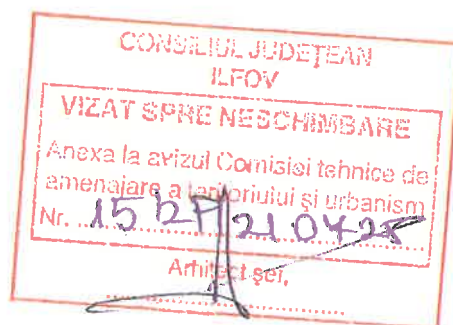
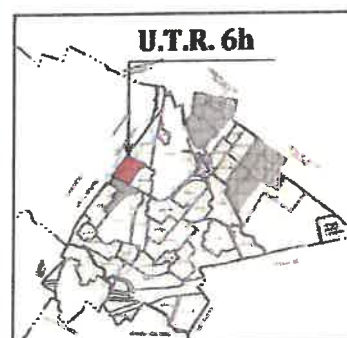
IS2,**IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

IS2 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mare de inaltime

Lc1, Lc2**Lc- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Lc1 - subzona locuintelor colective in tesut existent.

Lc2 - subzona locuintelor colective in tesut nou.



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

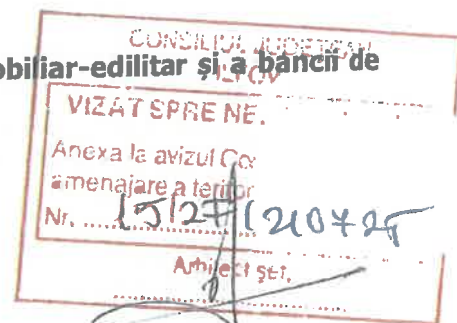
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

152
V4R2

Prezenta documentatie servește la fundamentarea în vederea obtinerii finanțării pentru:

1. programe de urbanizare a zonelor construite în teritoriu,
2. dotare cu echipare edilitara,
3. intretinere și dezvoltare a infrastructurii,
4. luarea de masuri în vederea protejării mediului natural și construit,
5. eliberarea certificatelor de urbanism,
6. eliberarea Autorizațiilor de construire,
7. Baza grafica de întocmire a cadastrului de specialitate imobiliar-edilitar și a planșii de date urbane.

PROIECTANT GENERAL,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,
 Manager General:
Ing. Madalina SAVOIU



COORDONATOR PROIECT:

Dr. Urb. Andreea NECȘULESCU (Popa)



PROIECTAT:

urb. Iulia MĂRĂCINEANU

REDACTARE GRAFICĂ:

Ing. Anca SOARE

TEHNICO-EDILITARE:

Ing. Constanta CÎRSTEA

Ing. Anca SOARE



V4R2 – conține condiții din toate Avizele obtinute pentru PUG, inclusiv PVR OCPI Ilfov nr. 3475/17.11.2023 și Aviz nr. 10/25.01.2024, Ministerul Culturii, Directia Patrimoniu Cultural Bucuresti, inclusiv din nota de completare cu nr. 67134/01.08.2024 de la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, Completari conform Adresa Consiliului Județean Ilfov cu nr. 4142/14.02.2025 și Comisia CTATU din data de 24.02.2025 și Aviz AACR 13056/23.05.2025.
 Copyright©URBISGeoProiect SRL.

Drepturile de autor sunt protejate prin legea 8/1996, Actualizata pe 13.01.2020.

Nici o parte a acestui document nu poate fi reprodusă, stocată într-un sistem de lucru electronic informatic sau transmisă sub nici o formă sau prin orice mijloace electronice, mecanice, fotocopiate, înregistrate sau altfel, fără acordul prealabil scris al Proiectantului. Orice modificare a acestui document, fără permisiunea scrisă a Proiectantului îl va face invalid și inutilizabil. Acest desen nu se poate folosi înaintea obținerii HCL-ului de Aprobare.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

153
V4R2

VIZA / SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

N. 15/25/21.04.21

Amplasat și,

ANEXA 1**ZONE DE PROTECTIE SANITARĂ**

Conform Ordinul 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

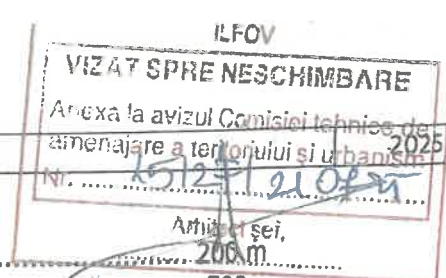
1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
25. Abatoare: 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
40. Crematorii umane: 1.000 m



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

154
V4R2



41. Autobazele serviciilor de salubritate: 500 m
 42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 50 m
 43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
 44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: 50 m
 45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
 46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): 1.000 m
 47. Parcuri eoliene: 1.000 m
 48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
 49. Rampe de transfer deșeuri: 200 m.

RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 "Amplasarea în localitati a rețelilor edilitare subterane executate în sapatura" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare:

- conducele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;
- conducele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersectii la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igiena si recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

- Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu panta de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

- Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

- norme de igiena referitoare la amplasarea fântân timer

- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântân timer trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc.

- Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântân timer trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântân timer trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia

- În jurul fântân timer trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

- norme de igiena referitoare la colectarea si îndepărtarea reziduurilor lichide:

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
 Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

155
V4R2

• Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

• Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

• În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.

• Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință

Dimensionarea zonei de protecție sanitara cu regim sever pentru constructii specifice :statiile de pompare, instalatiile de imbunatatire a calitatii apei deznisipatoare, decantoare, filtre, stati de dezinfectie si altele asemenea -, statiile de imbuteliere a apelor minerale, rezervoarele ingropate, aductiunile si rețelele de distributie se va face cu respectarea urmatoarelor limite minime:

- statii de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- instalatii de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei;
- rezervoare ingropate, 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- aductiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distributie, 3 m.

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legii nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare– Legea Apelor

a) Latimea zonei de protectie în lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apa îndiguite(m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50m

b) Latimea zonei de protectie în jurul lacurilor naturale:

-indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita în conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie în jurul lacurilor de acumulare:

-între Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:

-4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite: -3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

-baraje de pamânt, anrocamente, beton sau altmateriale:

-20 m în jurul acestora

-instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrometrice

-2 m în jurul acestora

-borne de microtriangulatie, foraje de drenaj,foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor -1 m în jurul acestora.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

156
V4R2

NOTA:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚA ALE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRE

Linie Electrică Aeriană LEA	Latimea zonei de protecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

❖ **Conform aviz de principiu nr. 37/25.03.2025 - emis de TRANSELECTRICA S.A:**

- Conform „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare:

- pentru LEA simplu/dublu circuit, lățimea normată a culoarului de trecere (zona de siguranță și protecție) este de 55,00 m centrată pe axul LEA 220 kV - 27,50 m din axul liniei stânga-dreapta;
- pentru LEA simplu/dublu circuit, lățimea normată a culoarului de trecere (zona de siguranță și protecție) este de 75,00 m centrată pe axul LEA 400 kV - 37,50 m din axul liniei stânga-dreapta;
- pentru stațiile electrice de transformare cu tensiunea nominală superioară de 220 kV, respectiv de 400 kV, când întreruptoarele / transformatoarele de curent / transformatoarele de tensiune sunt cu ulei lățimea normată a zonei de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia;
- pentru stațiile electrice de transformare cu tensiunea nominală superioară de 220 kV, respectiv de 400 kV, când întreruptoarele, transformatoarele de curent și transformatoarele de tensiune sunt cu SF6/vid, lățimea normată a zonei de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 25 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

- În zona de siguranță și protecție sunt legiferate interdicții și restricții pentru circulație și construcții care asigură realizarea cerințelor prevăzute de Legea nr. 123/2012 și „Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.

- În zona de protecție și siguranță a LEA, se va păstra permanent o distanță minimă pe verticală:

✓ între conductorul inferior al LEA 400 kV, la săgeată maximă și:

a) partea carosabilă a drumurilor, de 9 m;

b) terenurile din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor și mașinilor agricole, drumuri de utilitate privată, de 8 m.

✓ între conductorul inferior al LEA 220 kV, la săgeată maximă și:

a) partea carosabilă a drumurilor, de 8 m;

c) terenurile din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor și mașinilor agricole, drumuri de utilitate privată, de 7 m.

- Se interzice amplasarea în zona de protecție și siguranță a LEA a oricărei construcții, inclusiv a unor împrejurimi, drumuri, platforme parcare, stâlpi pentru iluminat, panouri publicitare, etc.; se interzice amplasarea unor utilaje tehnologice pentru realizarea construcției; se interzice amplasarea de obiective ale organizării de șantier (barăci, depozite, etc.).

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Județ ILFOV	157 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

- Se interzice apropierea persoanelor, macaralelor sau descărcarea camioanelor cu benă sau alte utilaje, atât în poziție de lucru, cât și în poziție de marș, obiectelor (prăjini, lanțuri, etc.), materialelor sau uneltelor pentru manevrare, în timpul executării lucrărilor în zona de protecție și siguranță a LEA, la o distanță mai mică de 5m de oricare din conductoarele LEA, pentru evitarea accidentelor de natură electrică.

- Conform „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare - Traversări și apropieri față de clădiri (Anexa nr. 6 la normă, cap. III, subcap. 3.9. Traversări și apropieri față de clădiri), obiectivul propus trebuie să respecte următoarele condiții: **este interzisă amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente.**

- Dacă proprietarul terenului aflat în zona de protecție și siguranță a liniilor electrice aeriene (LEA) dorește realizarea pe aceste terenuri a unor construcții, de orice natură (anexe, drumuri de acces și de incintă, lucrări hidrotehnice, construcții locuințe, modernizare/lărgire drumuri, împrejurire, platforme de depozitare, platforme parcare, stâlpi pentru iluminat, panouri publicitare, instituirea unor livezi sau plantații de copaci, introducerea unor instalații de irigații cu aspersoare, rețele canalizare, schimbarea categoriei terenului, organizare de șantier, etc.), acestea se pot face conform legislației în vigoare (Ordinul ANRE nr. 25/2016, cu modificările și completările ulterioare, „Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” aprobată prin Ordinul ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare), la faza solicitării avizului de amplasament pentru executarea lucrărilor de orice natură pe amplasamentul propus, numai după verificarea îndeplinirii condițiilor de siguranță impuse de normele tehnice în vigoare printr-un studiu de coexistență și/sau pentru eliberarea amplasamentului, care se va elabora la comanda și pe cheltuiala solicitantului, conform Ordinului ANRE nr. 25/2016, cu modificările și completările ulterioare, art. 33, alin. (1), de către o firmă atestată ANRE și care se va aviza de către Comisia Tehnică de Avizare a C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. - Sucursala București și numai cu acordul C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A., respectiv numai după semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, rezultate ca fiind necesare în vederea îndeplinirii condițiilor de coexistență dintre obiectivul propus, pentru care este solicitat avizul de amplasament și instalațiile electrice existente, stabilite prin studiul de coexistență și/sau pentru eliberarea amplasamentului.

- Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor de exploatare agricole sau a altor drumuri, care subtraversează zona de protecție și siguranță, se va face pe baza unor proiecte, întocmite de societăți autorizate, iar proiectele vor arăta modul în care este prevăzută respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA, la faza solicitării avizului de amplasament pentru executarea lucrărilor de orice natură pe amplasamentul propus. Aceste proiecte, dar și autorizarea lucrărilor de execuție a drumurilor respective, vor fi supuse avizării.

- Se vor respecta prevederile legale în vigoare referitoare la dreptul de uz și servitute asupra terenurilor în perioada executării lucrărilor de mentenanță/investiții la instalațiile C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. conform Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012, cu completările și modificările ulterioare.

- Este interzisă desfășurarea de activități în zonele de protecție și siguranță care afectează funcționarea instalațiilor C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. conform Legii energiei și gazelor naturale nr. 123/2012, cu completările și modificările ulterioare, cap. IV, art. 42 - Pentru protecția instalațiilor de transport se interzice persoanelor fizice sau juridice, următoarele:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelilor electrice de transport, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem și/sau fără respectarea condițiilor/limitărilor prevăzute în acesta;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelilor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
- c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;



e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;

f) să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de împrejurare, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem.

- C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. nu este responsabilă pentru nici un tip de accidente sau pagube produse ca urmare a desfășurării de activități/circulației în zona de protecție și siguranță a instalațiilor C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. aflate în apropierea amplasamentului avizat, de către solicitantul avizului sau de către persoanele cu care acesta are raporturi contractuale în vederea construirii obiectivului.

REȚELE TELECOMUNICAȚII

❖ Conform aviz favorabil nr. 17639 / 03.04.2025 - emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale (STS):

Stabilirea prin certificatele de urbanism a obligației obținerii avizului/acordului STS, în situația în care vor exista solicitări de autorizare a obiectivelor de investiții noi, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z. și P.U.D., ale căror construcții depășesc înălțimea de 15 metri, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale.

REȚELE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

❖ Conform aviz favorabil nr. 67447 / 17.03.2025 - emis de **DISTRIGAZ SUD REȚELE:**

- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0.2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0.5 m** la capătul acestora (exemplificat în fișierul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF sau DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	159 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale

- Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

- Lucrările de reamplasare a racordurilor individuale de gaze naturale și a posturilor de reglare-măsurare aferente cu reîntregire a instalațiilor de utilizare, se realizează conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 07/2022.

- În cazul în care lucrările de construire vor afecta SPC, DSP, DF sau DBN (stație protecție catodică): cabina cât și subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodica, bransament electric, priză de pământ etc) atunci se va reloca echipamentul pe cheltuiala investitorului lucrărilor, astfel încât acesta să rămână funcțional.

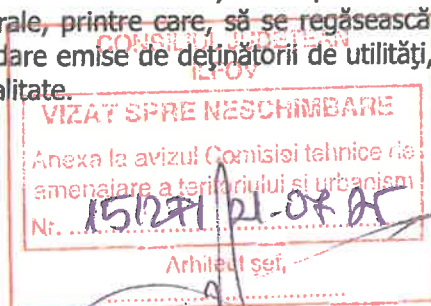
- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare — măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

- Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

160
V4R2

Conform aviz condiționat nr. 28917/671/04.04.2025 - emis de S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A:

- Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate distanțele minime, pe orizontală - menționate în Anexa 10 - între:

- conducele de transport gaze naturale: DN 700 Inel - București (tronsoane Bobești - Jilava și Jilava - Buciumeni), DN 200 Racord alimentare gaze S.R.M. Vidra, DN 100 Racord alimentare gaze S.R.M. Jilava,

- instalațiile aferente: S.R.M. Jilava, S.R.M. Vidra (față de împrejurime) și viitoarele obiective/ lucrări ce vor fi amplasate/realizate.

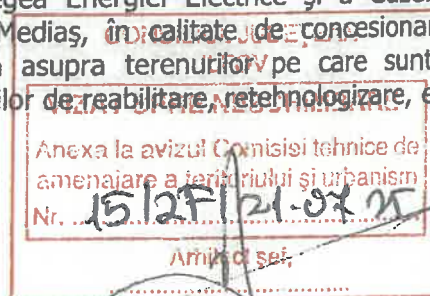
Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul menționat (Anexa 10) se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate și avizarea de către operatorul conductei.

În extravilan, zona de siguranță a conductelor de gaze existente (20m de o parte și de alta) se va păstra liberă, ca urmare nu se vor edifica construcții.

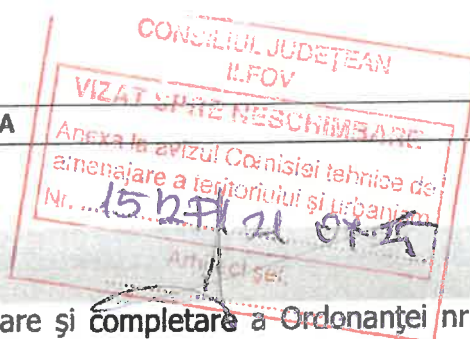
- În vederea obținerii avizelor de amplasament și pentru alte obiective, cum ar fi: construcții, drumuri, rețele de utilități (apă și canalizare, distribuție gaze naturale, energie electrică și de telecomunicații etc.), care afectează conductele de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora, se vor trimite documentații întocmite conform Ordinului nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C.,M.T.C.T.,M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003.

- La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312 - 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau cu dale prefabricate din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductelor se va realiza pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E. și care vor fi avizate în C.T.E. Transgaz S.A. Mediaș, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiarul avizului (conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art. 190, litera a., cu modificările și completările ulterioare).

- În conformitate cu art.109 - 113 din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr.123/2012, actualizată, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	161 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

**ANEXA 2****Zona drumului:**

Conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 2, alin. 3 și 4:

(3) "Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție."

(4) "De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatarei sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepția acelor care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat".

Limitele zonei drumului și zone de siguranță și protecție (conform Anexa 1 la lege):

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

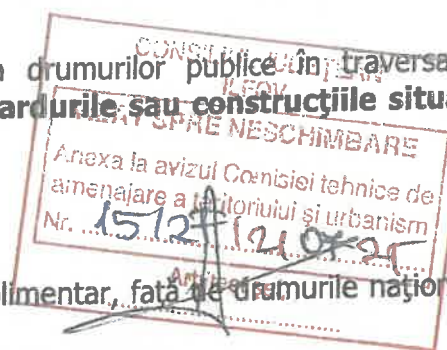
162
V4R2

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor** va fi de minimum:

- **13 m** pentru drumurile naționale,
- **12 m** pentru drumurile județene
- **10 m** pentru drumurile comunale.

Distanța construcțiilor care generează trafic suplimentar, față de drumurile naționale va fi:

- **Intravilan** - min. 13,0 m față de axul drumului național
- **Extravilan** - min. 50,0 m din marginea îmbrăcămînții asfaltice pentru drumurile naționale europene ;
- min. 30,0 m din marginea îmbrăcămînții asfaltice pentru celelalte drumuri naționale.



PROPUS - LIMITELE LOCALITĂȚII			
Denumire drum	între km+m	DREAPTA	STÂNGA
	de la - până la		
LIMITĂ ADMINISTRATIV TERITORIALĂ (se menține)			
DN5	7+573 - 13+655		LIMITA ADMINISTRATIVA
	7+573 - 13+655	LIMITA ADMNISTRATIVA	
DNCB	35+580 - 41+748	LIMITA ADMINISTRATIVA	
	35+580 - 41+803		LIMITA ADMINISTRATIVA
EXTINDERE INTRAVILAN (propunere)			
DNCB	35+780 - 38+093		INTRAVILAN PROPUȘ
	40+910 - 41+803	INTRAVILAN PROPUȘ	
RESTRÂNGERE INTRAVILAN (propunere)			
DN5	12+590 - 12+612	INTRAVILAN PROPUȘ	

LIMITELE ZONELOR CONSTRUITE			
DN5	7+573 - 8+265	INTRAVILAN PROPUȘ	
	7+573 - 9+080		INTRAVILAN PROPUȘ
	9+080 - 13+410		INTRAVILAN PROPUȘ
DNCB	36+245 - 36+637		INTRAVILAN PROPUȘ
	38+093 - 38+660		INTRAVILAN PROPUȘ
DNCB - DN5	38+934 - 10+232	INTRAVILAN PROPUȘ	INTRAVILAN PROPUȘ
TABELE INDICATOARE LOCALITATE			
Denumire drum	între km+m	INTRARE	IESIRE
DN5	7+573	X	
	12+900		X

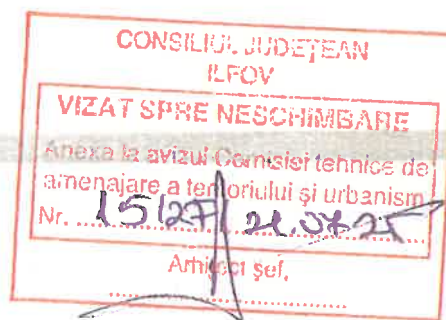


Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

163
V4R2

LIMITELE ZONEI DE SIGURANȚĂ ÎN INTRAVILAN (EXISTENT+EXTINS - RESTRÂNS)					
Sector de DN		Partea DN	Distanța de la axul DN la limita exterioră a amprizei (m)	Distanța de la axul DN la limita exterioră a zonei de siguranță (m)	Lățimea zonei de siguranță (m)
DN	între km+m de la - până la				
DN5	7+573 - 7+793	stânga	12,20	13,70	1,50
	7+573 - 7+793	dreapta	14,40	15,90	1,50
	7+793 - 8+610	stânga	10,80	12,30	1,50
	7+793 - 8+610	dreapta	13,60	15,10	1,50
	8+610 - 12+975	stânga	11,70	13,20	1,50
	8+610 - 13+410	dreapta	11,70	13,20	1,50
DNCB	35+780 - 38+093	stânga	4,50	6,00	1,50
	41+543 - 41+748	stânga	4,50	6,00	1,50
	36+115 - 41+803	dreapta	4,50	6,00	1,50

INTERSECȚII ALE DN CU ALTE DRUMURI			
Denumire drum	la km+m	DREAPTA	STÂNGA
DN5 cu DNCB	10+232	X	X
DN5 cu str. Odăii	10+320	X	
DN5 cu DJ 401A	11+620	X	
DN5 cu DJ 401A	11+800		X
DNCB cu DN5	40+730	X	X
DNCB cu DC17	38+000	X	
DNCB cu DC17	39+308	X	X



ANEXA 3 - Cf. Studiu Arheologic - Muzeul Municipiului București

Teritoriul comunei Jilava este străbătut de râul Sabar, ale cărui terase au constituit zone favorabile locuirii de-a lungul istoriei.

Prezențele arheologice în teritoriu sunt prezentate în Studiul de identificare și delimitare a siturilor arheologice de pe teritoriul comunei Jilava, județ Ilfov, care însoțește prezentul studiu istoric.

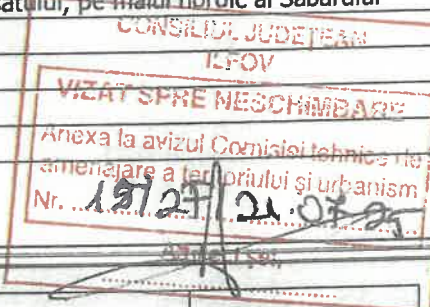
Pe teritoriul Comunei Jilava au fost identificate 4 situri arheologice, doar unul fiind înscris în Repertoriul Arheologic național.

- Situl nr. 1. - Tell-ul eneolitic de la Măgura Jilava
- **Situl nr. 2 de la Jilava – cod RAN : 179392.01-03**
- Situl nr. 3 de la Jilava-Pe locul fostului CAP, la vest de cimitir
- Situl nr. 4 de la Jilava- La sud de str. Odăii, la est de Biserica Mierlari

În Repertoriul Arheologic național este semnalat un singur Sit arheologic, care nu este clasat și în lista monumentelor istorice.

Informații despre sit

Cod RAN	179392.01-03
Nume	Situl arheologic de la Jilava
Județ	Ilfov
Unitate administrativă	Jilava
Localitate	Jilava
Reper	în marginea estică a satului, pe malul nordic al Sabarului
Reper hidrografic - nume	Sabar
Categorie	locuire civilă
Tip	așezare
Data ultimei modificări a fișei	02.02.2022

**Descoperiri în cadrul sitului**

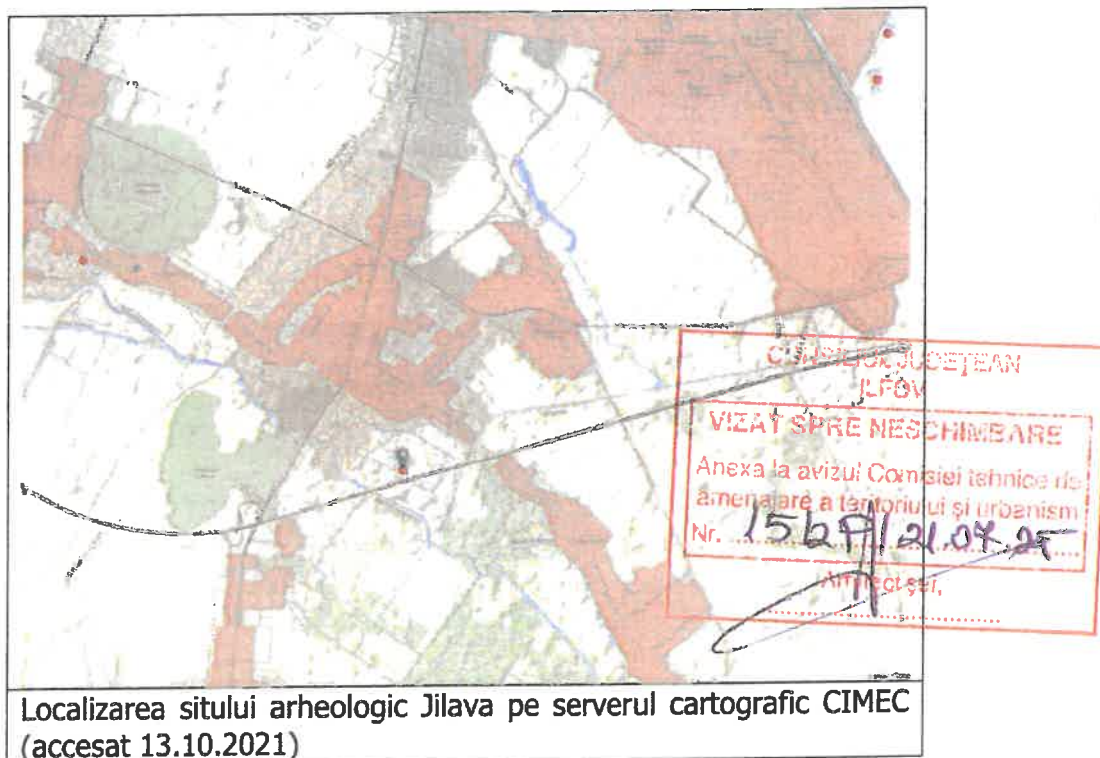
Categorie/ Tip	Epoca (Datare)	Cultura/ Faza culturală	Atestare documentară	Descriere/ Observații
Așezare	La Tène	geto-dacică		
Așezare	Epoca daco-romană (sec. II - IV)	neprecizată		
Așezare	Epoca medievală timpurie (sec. IX - XI)	neprecizată		



1.1. Analiza critică a siturilor incluse în RAN**a. Situl arheologic de la Jilava – cod RAN: 179392.01**

Situl arheologic de la Jilava – se află în marginea estică a satului, pe malul nordic al Sabarului unde au fost identificată locuire civilă de tip aşezare din epocile La Tene , epoca daco-romană (sec. II-IV) şi epoca medievală timpurie (sec. IX - XI)⁶.

Înregistrarea în RAN s-a făcut în baza fişei de sit DMSI, Proiectul Listei Monumentelor Istorice, 1991 [Proiect LMI]. Localizarea pe serverul cartografic CIMEC este aşadar uşor imprecisă, neavând limitele trasate.

**1.2. Analiza critică a siturilor reperate, neincluse în RAN****Situl nr. 1. - Tell-ul eneolitic de la Măgura Jilava**

Printre primele cercetări se numără cea din anul 1929 când Dinu V. Rosetti a realizat săpături arheologice de salvare identificând un singur strat de cultură cu o grosime de aproximativ 0,70 m în localitatea Jilava. Între 1930 și 1931 au avut loc săpături sistematice, cercetându-se integral resturile păstrate din aşezare, parțial afectată de cariera unei cărămidării. Tot atunci se „descoperă primul șanț de apărare gumelnițean”. Din păcate situl Măgura Jilavei nu mai există, fiind aproape distrus. Materialele arheologice descoperite în tell-ul de la Măgura Jilava sunt spectaculoase. Vase din lut, unelte din silex și piatră, greutăți din lut pentru plasă de pescuit sau război de țesut, figurine antropomorfe și zoomorfe din lut⁷, toate acestea reprezintă urmele unei civilizații spectaculoase a mileniului V î.Chr, Civilizația Gumelnița.

⁶ <http://ran.cimec.ro/sel.asp?codran=179392.01> +

⁷ Zgâbea 1963, p. 272.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	166 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

În zona tell-ului au mai fost descoperite și două morminte datând din sec III-IV pe care specialiștii le-au identificat ca aparținând dacilor liberi sau sarmaților⁸ și unul din secolul al XI-lea, al unui călăreț cu cal care, judecând după inventar (un vârf de lance, o zăbală de fier), aparținea unui peceneg. Mormintele sarmatice de la Jilava se asemănau ca inventar cu descoperirile de la Cioinagi⁹ din 1949 – oglinda de formă rotundă cu decor specific.

Mai mult decât atât complexe de locuire de tip Dridu au fost „asociate” cu înmormântări aparținând nomazilor¹⁰.

Chiar dacă despre tell-ul Gumelnițean de la Măgura Jilava se spune că a fost cercetat aproape integral și distrus¹¹, exemple recente în cercetarea arheologică asupra tell-urilor gumelnițene a demonstrat că chiar și după ce se consideră că stratigrafia este epuizată, de fapt nivelurile antropice continuă. În plus în jurul tell-urilor gumelnițene există aproape întotdeauna o necropolă și nu în puține cazuri există și o locuire off-tell (extra-muros). De aceea am trasat aria de protecție suficient de mare pentru a putea identifica în urma supravegherii arheologice aceste eventuale obiective.

	
Movilă de pământ ce suprapune amplasamentul sitului dispărut Măgura Jilava	Sus pe movila de pământ. Vedere cu traseul Autostrăzii de Centură a Bucureștiului
	
Sus pe movila de pământ. Vedere cu traseul Autostrăzii de Centură a Bucureștiului	Teren aflat în aria de protecție a sitului dispărut (Măgura Jilava)

⁸ Leahu, Trohani 1978.

⁹ Zaharia 1959, p. 901.

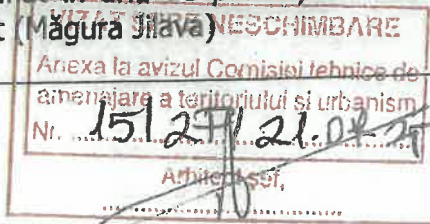
¹⁰ Spinei 2009, p. 349.

¹¹ Opriș 2015, p. 16



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

167
V4R2



Situl nr. 3 de la Jilava-Pe locul fostului CAP, la vest de cimitir

Situl arheologic nr. 3 de la Jilava (pe locul fostului CAP, la vest de cimitir) – se află la vest de DN5(E85), la sud de DJ401A (Strada Morii), pe terasa înaltă a râului Sabar și pe pantele acestei terase, lângă cimitirul bisericii Sfinții Împărați Constantin și Elena unde au fost identificate materiale ce indică locuiri de tip așezare din epoca daco-romană (sec. III-IV) și epoca medievală timpurie (sec. IX - XI), și epocă medievală târzie spre epocă modernă (Sec. XVIII-XIX). Situl este nou descoperit cu ocazia întocmirii prezentului studiu arheologic. Este așadar un punct nou pe harta siturilor arheologice din județul Ilfov.

Materialele apar sporadic. Cum nu toate loturile erau arate la momentul cercetării de teren, nu ne putem face o idee precisă despre intensitatea locuirii din acest sit. Azi pe suprafața sitului se găsesc curțile caselor de pe strada Morii, terenurile fiind exploatate agricol. Pe multe dintre terenuri au fost înființate culturi de leguminoase în sere. Situl are o suprafață de circa 4.95 hectare.



Imagini din timpul cercetării de teren în perimetrul sitului nr. 3 Jilava – Pe locul fostului CAP.

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 15/24/21.07.25
Arhitect șef.

Situl nr. 4 de la Jilava- La sud de str. Odăii, la est de Biserica Mierlari

Situl arheologic nr. 4 de la Jilava (La sud de str. Odăii, la vest de Biserica Mierlari) – se află la sud de DJ401A (Strada Mierlari), în drept cu strada Odăii, pe terasa înaltă a râului Sabar și pe pantele acestei terase, la est de cimitirul bisericii Mierlari.

Materialele apar sporadic. Cum nu toate loturile erau arate la momentul cercetării de teren, nu ne putem face o idee precisă despre intensitatea locuirii din acest sit. Azi pe suprafața sitului se găsesc curțile caselor de pe strada Mierlari, terenurile fiind exploatate agricol. Pe multe dintre terenuri au fost înființate culturi de leguminoase în sere.

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	168 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

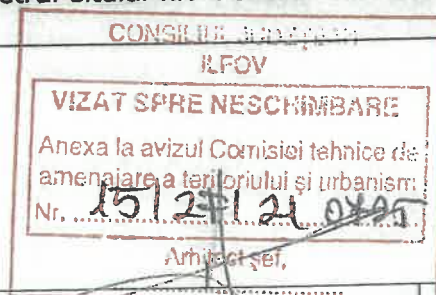
Cele mai multe materiale descoperite aparțin Culturii Dridu (sec. IX-XI), câteva fragmente databile în perioada secolelor III-VI, și mai multe fragmente ce pot fi încadrate în perioada medievală a secolelor XVII-XVIII.

Situl are o suprafață de circa 4.6 hectare.

Situl este nou descoperit cu ocazia întocmirii prezentului studiu arheologic. Este așadar un punct nou pe harta siturilor arheologice din județul Ilfov.



Imagini din timpul cercetării de teren în perimetrul sitului nr. 4 Jilava – La sud de str. Odăii, la est de Biserica Mierlari



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

169
V4R2

1.3. Concluzii

Pe teritoriul UAT Jilava au fost identificate bibliografic patru Monumente Istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice. 2 biserici – Adormirea Maicii Domnului (Mierlari) – (IF-II-m-B-15291) datată în prima jumătate a sec. al XIX-lea și Sfinții Împărați Constantin și Elena (IF-II-m-B-15290) datată în sec al XIX-lea, Fortul 13 Jilava (IF-II-m-A-21037) și Cișmeaua Radu Vodă (IF-III-m-B-15331) ce se află în spatele primei biserici menționate mai sus.

Din punct de vedere arheologic, anterior întocmirii acestui studiu se cunoștea doar despre existența Sitului nr. 2 (înscris în Repertoriul Arheologic Național: RAN- 179392.01-03), plus Situl nr. 1 - Tell-ul neolitic Gumelnițean de la Magura Jilava (sit declarat dispărut).

Evaluarea de teren (periegheza) efectuată de Muzeul Municipiului București cu ocazia întocmirii prezentului studiu a condus către identificarea a 2 (două) noi situri arheologice (situl 3 și situl 4), ambele având locuiri de sec. III-IV p. Chr, sec. IX-XI (cultura Dridu) și medievală (de la sec. XVIII la XIX).

1.4. Propuneri

În baza legislației în vigoare: art. 2, alin. (1), lit. g) și lit. k), alin. (1) și alin. (2), ale Art. 4, alin. (4), și ale Art. 5, alin. (10)-(13), Art. 13 și ale Art. 26, 27, 28, alin. (1), lit. g) și lit. h) din O.G. nr. 43/2000 privind Protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare și dispozițiilor Art. 46 și Art. 49 din Legea nr. 182/2000, privind Protejarea Patrimoniului Cultural Naționala Imobil, cu modificările și completările ulterioare propunem ca următoarele reglementări să fie preluate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU):

1. În perimetrul siturilor arheologice și /sau monumentelor istorice: este obligatorie efectuarea de **Cercetare Arheologică Preventivă**.

Astfel trebuie instituit **regim maxim de protecție** și în eventualitatea realizării unor lucrări de investiție care implică afectarea solului (ex: construirea unor clădiri, anexe; lucrări de împrejmuire; efectuarea de lucrări pentru rețele de apă, canal, gaze naturale, cabluri electrice, cabluri de internet; subzidiri la clădiri în vederea consolidării; hidroizolații atât la interiorul cât și la exteriorul construcțiilor; săparea de gropi, scoaterea rădăcinilor de copac ETC), **autorizația de construire să fie condiționată prin certificatul de urbanism de obligativitatea efectuării de CERCETĂRI ARHEOLOGICE PREVENTIVE**, conform legislației în vigoare în vederea descărcării de sarcină arheologică și/sau a eliberării unui aviz favorabil de lucrări condiționat.

2. În zona de protecție a siturilor arheologice și /sau monumentelor istorice: este obligatorie efectuarea de **Supraveghere Arheologică**.

Astfel trebuie să fie instituit **regim moderat de protecție** și în eventualitatea realizării unor lucrări de investiție care implică afectarea solului (ex: construirea unor clădiri, anexe; lucrări de împrejmuire; efectuarea de lucrări pentru rețele de apă, canal, gaze naturale, cabluri electrice, cabluri de internet; subzidiri la clădiri în vederea consolidării; hidroizolații atât la interiorul cât și la exteriorul construcțiilor; săparea de gropi, scoaterea rădăcinilor de copac ETC), **autorizația de construire să fie condiționată de încheierea și derularea unui contract de Supraveghere Arheologică** cu una dintre instituțiile abilitate, conform legislației în vigoare. Recepția lucrărilor trebuie condiționată de prezentarea unui raport de supraveghere arheologică întocmit de un arheolog specialist/expert, conform normelor în vigoare.



Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

170
V4R2

Tabel sintetic cu propunerile privind regimul de protecție arheologică				
Nr	Denumire sit	Cod LMI/RAN	Propuneri pentru perimetrul sitului	Propuneri pentru Aria de protecție a sitului
1	Biserica Adormirea Maicii Domnului Mierlari	IF-II-m-B-15291	Cercetare Arheologică Preventivă În cazul unor intervenții de consolidare, intervenții care afectează solul, atât la interiorul, cât și la exteriorul lăcașului de cult (nu mai mult de 5 metri de jur-împrejurul bisericii), se va efectua Cercetare Arheologică Preventivă în urma căreia să se elibereze aviz favorabil de lucrări sau (după caz) certificat de descărcare arheologică. Pentru coordonatele stereo 70 pentru care se impune obligativitatea efectuării cercetării arheologice preventive a se vedea fișa de sit	Nu a fost trasată arie de protecție arheologică Biserica este înconjurată de un cimitir care este încă utilizat. Prin urmare, pentru a nu perturba activitatea cimitirului am decis a nu institui zonă de protecție arheologică în jurul monumentului JUDEȚUL ILFOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism Nr. 15.12.12.07.25 ARHEOLOG,
2	Biserica Sfinții Împărați Constantin și Elena	IF-II-m-B-15290	Cercetare Arheologică Preventivă În cazul unor intervenții de consolidare, intervenții care afectează solul, atât la interiorul, cât și la exteriorul lăcașului de cult (nu mai mult de 5 metri de jur-împrejurul bisericii), se va efectua Cercetare Arheologică Preventivă în urma căreia să se elibereze aviz favorabil de lucrări sau (după caz) certificat de descărcare arheologică. Pentru coordonatele stereo 70 pentru care se impune obligativitatea efectuării cercetării arheologice preventive a se vedea fișa de sit	Nu a fost trasată arie de protecție arheologică Biserica este înconjurată de un cimitir care este încă utilizat. Prin urmare, pentru a nu perturba activitatea cimitirului am decis a nu institui zonă de protecție arheologică în jurul monumentului
3	Fortul 13 Jilava	IF-II-m-A-21037	Supraveghere Arheologică Fortul 13 comuna Jilava (IF-II-m-A-21037), monument istoric Clasa A, este singurul dintre forturile din jurul capitalei care se regăsește pe lista Monumentelor Istorice. Cunoscând faptul că linia de fortificație din jurul Bucureștiului nu a funcționat niciodată în scopul pentru care a fost creată, considerăm că din punct de vedere arheologic	Nu a fost definită arie de protecție arheologică



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

171
V4R2

			nu se justifică necesitatea impunerii obligativității derulării de Cercetare Arheologică Preventivă în cazul unor intervenții care afectează solul în perimetrul descris prin coordonatele Stereo 70. Considerăm că este suficientă asigurarea de Supraveghere Arheologică în cazul unui proiect care implică afectarea solului. Mai mult, având în vedere intensitatea redusă a activităților cu caracter militar nu atât pentru fortul 13 de la Jilava cât pentru toată linia de forturi și baterii, am considerat că nu se impune instituirea unei zone de protecție arheologică în jurul monumentului.	ANEXA LA AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM 15.12.2024 Arhitect Șef,
4	Cișmeaua Radu Vodă	IF-III-m-B-15331	Nu se impune protecție din punct de vedere arheologic Trebuie protejat doar din punct de vedere arhitectural Monumentul a fost construit în secolul al XIX-lea	Nu a fost definită arie de protecție arheologică Monumentul a fost construit în secolul al XIX-lea
5	Situl nr. 1 - Măgura-Jilava – Sit Dispărut	Fără cod LMI Fără cod RAN	Fiind un sit dispărut, în perimetrul trasat al sitului Nu se impune cercetare arheologică preventivă	Supraveghere Arheologică Chiar dacă situl este dispărut, importantă este aria de protecție a sitului unde încă poate exista o locuire off-tell (extra-muros), dar și necropola vechii așezări. Este și motivul pentru care, deși situl este dispărut, i-am trasat limitele, dar mai ales pe cele ale ariei de protecție.
6	Situl 2 - Situl arheologic de la Jilava	RAN: 179392.01-03	Cercetare Arheologică Preventivă Se va face în perimetrul sitului delimitat prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)	Supraveghere Arheologică Se va face în aria de protecție a sitului delimitată prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)
7	Situl 3 – Pe locul fostului CAP, la vest de cimitir	Fără cod LMI Fără cod RAN	Cercetare Arheologică Preventivă Se va face în perimetrul sitului delimitat prin coordonate	Supraveghere Arheologică Se va face în aria de protecție a sitului

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	172 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

			Stereo 70 (vezi fișa de sit)	delimitată prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)
8	Situl 4 – La sud de str. Odăii, la est de Biserica Mierlari	Fără cod LMI Fără cod RAN	Cercetare Arheologică Preventivă Se va face în perimetrul sitului delimitat prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)	Supraveghere Arheologică Se va face în aria de protecție a sitului delimitată prin coordonate Stereo 70 (vezi fișa de sit)

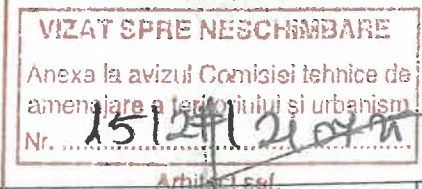
Reglementări finale

Chiar dacă lucrările care afectează solul se desfășoară în afara siturilor sau a ariilor de protecție a acestora, în cazul în care există descoperiri arheologice întâmplătoare (fragmente ceramice, oase umane sau de animale, structuri de ziduri de cărămidă sau bolovani, structuri arse (vetre/cuptoare), obiecte de metal vechi) se instituie obligația proprietarului terenului de a raporta în termen de 72 de ore de la descoperire către Primăria unității administrativ-teritoriale pe care se află proprietatea.

În conformitate cu **Ordonanța 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - actualizată, **CAP. IV: Atribuțiile autorităților administrației publice locale în domeniul patrimoniului arheologic, Art. 19:**

În vederea protejării patrimoniului arheologic și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

- cooperează cu organismele și instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării patrimoniului arheologic pentru punerea în aplicare și respectarea măsurilor și deciziilor acestora;*
- asigură protejarea patrimoniului arheologic rezultat ca urmare a cercetărilor arheologice sistematice sau preventive și a descoperirilor arheologice întâmplătoare, aflate în domeniul public ori privat al unităților administrativ-teritoriale respective, alocând resurse financiare în acest scop;*
- pot colabora cu persoane fizice sau juridice de drept public ori privat pentru finanțarea cercetării și punerea în valoare a descoperirilor arheologice;*
- finanțează cercetarea arheologică în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor pe care se efectuează lucrări publice pentru care sunt ordonatori principali de credite, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop, potrivit prevederilor prezentei ordonanțe;*
- cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea patrimoniului arheologic;*
- aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu avizele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și elaborează sau modifică astfel de documentații în scopul stabilirii de măsuri de protejare a patrimoniului arheologic evidențiat întâmplător ori ca urmare a cercetărilor arheologice preventive, potrivit legii;*
- eliberează autorizația de construire și desființare numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor, pentru lucrări în zone cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, descoperit întâmplător sau de interes arheologic prioritar;*
- colaborează cu serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, transmitând acestora informații actualizate cu privire la cererile de autorizare de construire în zonele de patrimoniu arheologic reperat;*
- precizează în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zone cu patrimoniu arheologic reperat;*
- iau măsurile administrative corespunzătoare și notifică proprietarii și titularii de drepturi reale asupra imobilelor obligațiile ce le revin pentru prevenirea degradării descoperirilor arheologice întâmplătoare.*



	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet LFOV	173 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

ANEXA 4**TABEL ZONE ISTORICE DE REFERINTA – ZONE CONSTRUITE – UNITATI DE PEISAJ, PUG JILAVA :**

ZIR 1 – ZONE DE PROTECȚIE VALORI DE PATRIMONIU CONSTRUIT
Z.I.R. 1.1.1. - ZONA INCLUSĂ ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A FORTUL 13 JILAVA (IF-II-M-A-21037)
Z.I.R. 1.1.2. - ZONA INCLUSĂ ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A BISERICII „SF. ÎMPĂRAȚI CONSTANTIN ȘI ELENA” (IF-II-M-B-15290)
Z.I.R. 1.1.3. - ZONA INCLUSĂ ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A BISERICII „ADORMIREA MAICII DOMNULUI” – MIERLARI (IF-II-M-B-15291) ȘI A CIȘMELEI LUI RADU VODĂ (IF-III-M-B-15331)
ZIR 1.2.1 – ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE ALE SITULUI ARHEOLOGIC SIT 1
ZIR 1.2.2 – ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE ALE SITULUI ARHEOLOGIC SIT 2
ZIR 1.2.4 – ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE ALE SITULUI ARHEOLOGIC SIT 4
ZIR 1.3 – ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE ÎN LMI ȘI ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE SITURILOR ARHEOLOGICE
ZIR 1.4 – ÎN INTERIORUL ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE PROVIZOII PÂNĂ LA INSTITUIREA ZONELOR DE PROTECȚIE ALE CONSTRUCȚIILOR PROPUSE SPRE CLASARE CA MONUMENTE ISTORICE
ZIR 2 – ZONE CONSTITUITE
ZIR 2.1 – ZONA CONSTITUITĂ DE-A LUNGUL DN 5 ȘI DJ401A ÎN PRIMA ETAPĂ DE EVOLUȚIE
ZIR 2.2 – ZONA CONSTITUITĂ DE-A LUNGUL STRĂZILOR SECUNDARE, ÎN PRIMELE DOUĂ ETAPE DE EVOLUȚIE
ZIR 2.3 – ZONA CONSTITUITĂ DE-A LUNGUL DC17 ȘI ÎN VECINĂTATEA SUD-VESTICĂ A SA, ÎN PRIMELE DOUĂ ETAPE DE EVOLUȚIE, CU PARCELAR VECHI, ÎNGUST ȘI CU TEREN AGRICOL AFERENT, ÎN CONTINUAREA GOSPODĂRIEI
ZIR 2.4 – ZONA CONSTITUITĂ ÎN A DOUA ETAPĂ DE EVOLUȚIE, CU PARCELAR DREPTUNGHIULAR, DE DIMENSIUNI REDUSE, FĂRĂ TEREN AGRICOL AFERENT
ZIR 2.5 – ZONA CONSTITUITĂ ÎN PRIMA ETAPĂ DE EVOLUȚIE, CU TRAMĂ STRADALĂ RECTANGULARĂ, PARCELAR DREPTUNGHIULAR, DE DIMENSIUNI REDUSE, FĂRĂ TEREN AGRICOL AFERENT, SITUAT ÎN IMEDIATA VECINĂTATE A ZONEI INDUSTRIALE
ZIR 2.6 – ZONA CONSTITUITĂ ÎN A DOUA ETAPĂ DE EVOLUȚIE, CU PARCELAR CU FORME NEREGULATE, DE DIMENSIUNI REDUSE, FĂRĂ TEREN AGRICOL AFERENT
ZIR 2.7 – ZONA CONSTITUITĂ ÎN A TREIA ETAPĂ DE EVOLUȚIE, CU PARCELAR DE DIMENSIUNI REDUSE, CU SAU FĂRĂ TEREN AGRICOL AFERENT, CU FORME PREPONDERENT REGULATE
ZIR 2.8 – ZONA CONSTITUITĂ RECENT CU LOCUINȚE COLECTIVE
ZIR 2.9.1 – ZONA CONSTITUITĂ RECENT, CU DENSITATE REDUSĂ A FONDULUI CONSTRUIT, SPECIFICĂ ZONELOR PERIFERICE, CU LOCUINȚE INDIVIDUALE
ZIR 2.9.2 – ZONA CONSTITUITĂ RECENT, CU DENSITATE REDUSĂ A FONDULUI CONSTRUIT, SPECIFICĂ ZONELOR PERIFERICE de-a lungul DN și DJ, CU LOCUINȚE INDIVIDUALE
ZIR 2.10 – ZONA CONSTITUITĂ, INDUSTRIE, SERVICII ȘI DEPOZITARE
ZIR 2.11 – ZONA AFERENTĂ CIMITIRELOR
ZIR 2.12 – ZONA AFERENTĂ PENITENCIARELOR
ZIR 3 – UNITĂȚI DE PEISAJ
ZIR 3.1 – ZONA FORESTIERĂ
ZIR 3.2 – ZONA AFERENTĂ CURSURILOR DE APĂ
ZIR 3.3 – ZONA AFERENTĂ TERENURILOR AGRICOLE
ZIR 4 - ÎN INTERIORUL ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE STABILITE PANA LA CLASARE



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

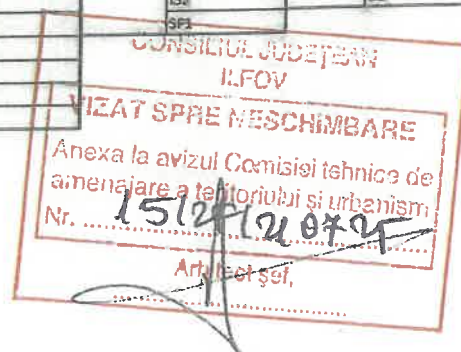
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

174
V4R2

ANEXA 5

TABEL CORESPONDENTA ZONE ISTORICE DE REFERINTA – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :

CORESPONDENTA Z.I.R. / U.T.R.									
Z.I.R.1.1	ID2	Z.I.R.1.2.1	CCr	Z.I.R.2.1	ID1	Z.I.R.2.6	CCr	Z.I.R.2.10	ID1
	ID2zp		U1		CCr		Czp		ID2
	ID1		U2		CCr		U1		CCr
	CCr		U2zp		Czp		IS		ID2zp
	IS1		Lc		U1		IS1		CCr
Z.I.R.1.1.1	IS2p	Z.I.R.1.3	IS1	Z.I.R.2.2	IS1	Z.I.R.2.7	SP1	Z.I.R.3.2	IS
	DS		IS3		IS3		SP2		IS1
	DSzp		IS2p		IS2p		CCr		IS2
	SP3		ID2		SP1		U1		IS3
	Cc1		ID2zp		SP2		IS1		SP2
	CCr	Z.I.R.1.4	CCr	Z.I.R.2.3	CCr	Z.I.R.2.8	ID1	Z.I.R.3.3	SP4
	Czp		Cc1		CCr		CCr		ID1
Z.I.R.1.1.2	Czp		Czp		U1		CCr		ID2
	Godzp		Godzp		U2		Lc		CCr
	IS1		U1		Lc		IS1		CCr
	SP1zp	Z.I.R.1.5	U2	Z.I.R.2.4	IS	Z.I.R.2.9	IS2	Z.I.R.3.4	IS3
	CCr		L1zp		IS1		IS3		IS2p
	Godzp		IS1		IS2p		SP1		TE
	U2		IS3		SP1		SP3		DS
	L2zp		IS2p		ID1		ID1		DSzp
	IS1	Z.I.R.1.6	TEzp	Z.I.R.2.5	CCr	Z.I.R.2.11	CCr	Z.I.R.3.5	TE
	IS2p		DS		U1		CCr		DS
	SP4		SP1zp		U2		CCr		DSzp
	CCr		SP3		IS		U3		SP1
	God		ID1		IS1		IS1		SP2
	U2	Z.I.R.1.7	CCr	Z.I.R.2.6	IS2	Z.I.R.2.12	IS3	Z.I.R.3.6	SP3
	IS1		CCr		IS3		IS3		SP4
	SP2		U1		TE		TE		ID1
	SP4		U2		SP1		SP2		ID2
	CCr		Lc		SP2		CCr		CCr
	Czp	Z.I.R.1.8	IS	Z.I.R.2.7	CCr	Z.I.R.2.13	IS	Z.I.R.3.7	IS3
	U1		IS1		U1		IS1		DS
	IS1		IS3		IS1		IS2		DSzp
	IS3		TE		IS2		IS3		SP1
	TEzp		SP1		IS3		IS3		SP2
	SP2	Z.I.R.1.9		Z.I.R.2.8	IS2p	Z.I.R.2.14	IS3	Z.I.R.3.8	SP3
	SP3				IS2p		IS3		SP4
	ID2				IS2p		IS3		ID1
	ID2zp				IS2p		IS3		ID2
	CCr				IS2p		IS3		CCr
	Czp	Z.I.R.1.10		Z.I.R.2.9	IS2p	Z.I.R.2.15	IS3	Z.I.R.3.9	IS3
	U1				IS2p		IS3		DS
	IS1				IS2p		IS3		DSzp
	IS3				IS2p		IS3		SP1
	SP1				IS2p		IS3		SP2



Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

175
V4R2

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Cp
Li1, Li2, Li1 zp
Lc1, Lc2
IS, IS1, IS2, IS3, IS zp
ID1, ID2, ID2 zp
SP1, SP1 zp, SP2, SP3, SP4
TE, TE zp
GCci, GCci zp
CCr
CCf
DS, DS zp

ZONA CENTRALA**LI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Li1 - subzona locuintelor individuale, in tesutul parcelar vechi, cu lotizari anterioare
 Li2 - subzona locuintelor individuale, situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite
 Li1 zp - subzona locuintelor individuale, situata in zona de protectie a monumentelor istorice

Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Lc1 - subzona locuintelor colective in tesut existent.
 Lc2 - subzona locuintelor colective in tesut nou.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

IS - subzona institutii publice si servicii
 IS1 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mic de inaltime
 IS2 - subzona mixta servicii / locuinte cu regim mare de inaltime
 IS3 - subzona mixta activitati productive, servicii si depozitare / locuinte
 IS zp - subzona mixta situata in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice

ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT

ID1 - subzona unitatilor predominant industriale
 ID2 - subzona unitatilor industriale si de servicii
 ID2 zp - subzona unitatilor industriale si de servicii
 in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice

SP - ZONA SPATIILOR VERZI

SP1 - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si scuaruri publice
 SP1 zp - subzona spatii verzi - parcuri, gradini si scuaruri publice
 in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice
 SP2 - spatii verzi cu rol de protectie fata de infrastructura majora,
 de protectie sanitara si amenajari aferente
 SP3 - amenajari sportive si de agrement
 SP4 - spatii verzi cu caracter tematic: promenada, picnic

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCTII AFERENTE

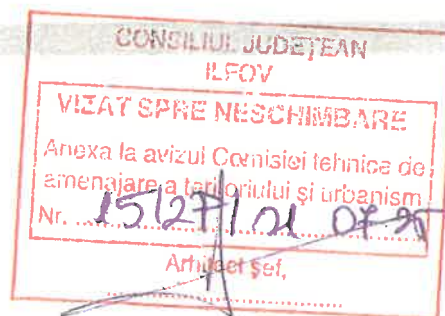
TE zp - subzona tehnico - edilitara si constructii aferente
 in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice

GCci - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE

GCci zp - subzona cimitire in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice

CCr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE - CCr - zona cailor de comunicatie rutiera**CCf - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE - CCf - zona cailor de comunicatie feroviar****DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

DS zp - subzona destinatie speciala in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice

TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Beneficiar :

Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

176
V4R2

ANEXA 6

TRANSPORTURI AERIENE

Elemente legislative:

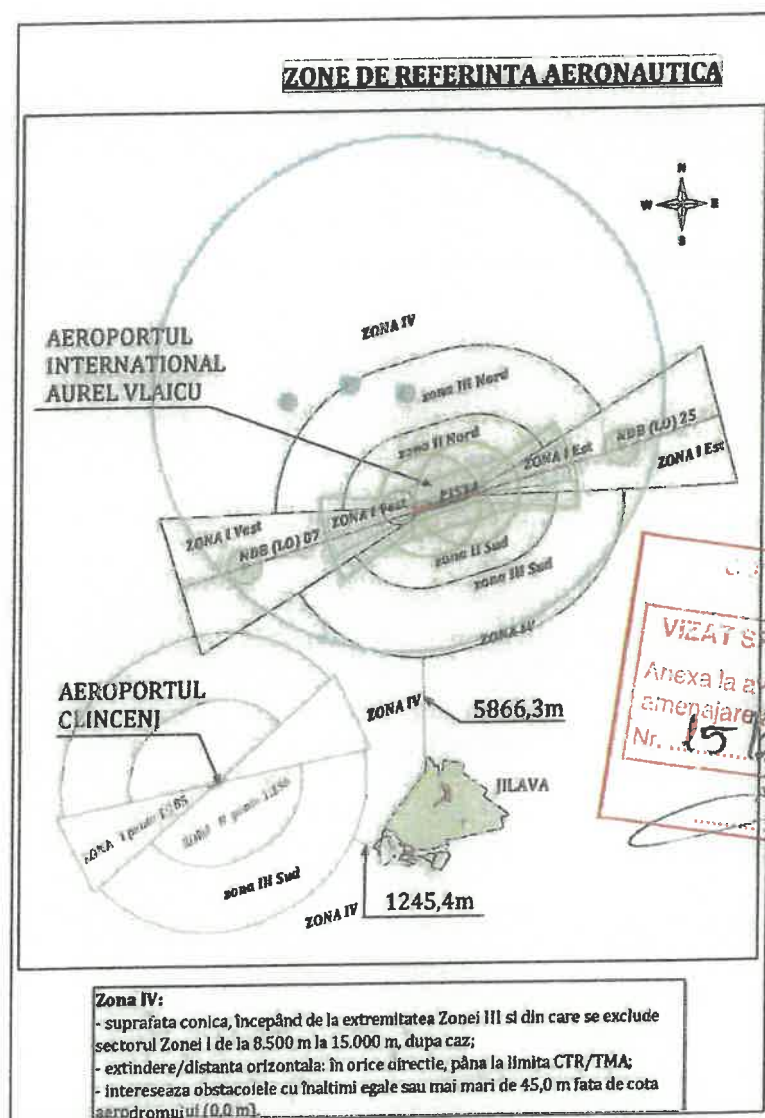
- Codul aerian al României din 2020 aprobat cu Legea 21/2021
- RACR-AVZ, ediția 2/2020
- RACR – ZSAC, ediția 1/2015 cu modificările și completările ulterioare aprobate cu OMT nr. 1453/2018.

CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT

Circulația aeronautică

Comuna JILAVA se află în zona IV de servituți aeronautice a Aerodromului Aurel Vlaicu Clinceni.

Limita de intravilan propusă prin realizarea Planului Urbanistic General al Comunei Jilava se află în zona IV de servituți aeronautice civile a Aerodromului Aurel Vlaicu Clinceni.



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

177
V4R2

Extras (alte prevederi) din **Ordinul nr. 735/2015**, cu modificările și completările ulterioare - pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea serviciilor aeronautice civile și a zonelor cu servituți aeronautice civile **RACR-ZSAC**, ediția 01/2015.

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 marcare 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;



Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

178
V4R2

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, iazuri piscicole/luciuri de apă rezultate în urma excavărilor controlate) - pentru reducerea pericolului reprezentat 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, lampioane 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 pericolului 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 cele puțin acele obiecte care au o înălțime egală sau mai mare de 100,0 m față de cota terenului înălțare a teritoriului și urbanism.

2.3. Servituți aeronautice de balizare

2.3.1. Servituțile aeronautice de balizare se referă la semnalizarea 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:

	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	179 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

a) au înălțimi de 45 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 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 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.

Limita teritoriului administrativ al Comunei Jilava este cuprinsă în zona IV de servituți aeronautice civile a Aerodromului Aurel Vlaicu Clinceni

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).

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

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:

În Zona IV:

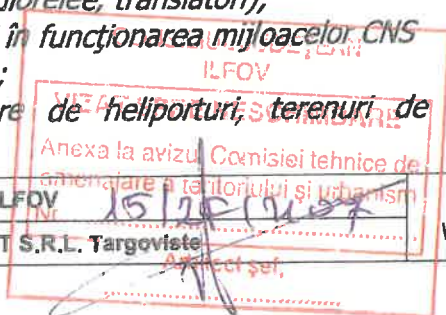
- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nedeășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale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



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

180
V4R2



- 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.

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).

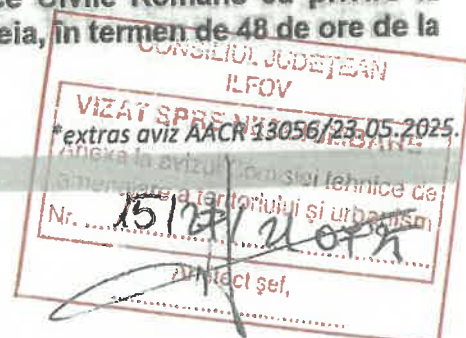
(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(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.

Documentația PUG Comuna Jilava a primit avizul Autorității Aeronautice Civile Române cu nr. 13056/23.05.2025,

Avizul pentru Planul Urbanistic General condiționat de respectarea următoarelor:

1. Respectarea integrală a proiectului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic și are caracter exclusiv tehnic;
3. Regimul de înălțime maxim admis în UTR -urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ediția 1/ 2015, modificată și completată;
4. În conformitate cu prevederile art. 4.3, cap. IV din RACR-ZSAC, ediția 1/ 2015 sunt necesare solicitarea și obținerea avizelor AACR, pentru toate obstacolele din zona de referință IV, cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate la art. 4.3. (cota de referință a aeroportului LRBS de 91,13 m) și conform art. 4.4;
5. Respectarea prevederilor art. 2.2 privind servituțile de degajare și art. 2.3 din RACR-ZSAC privind servituțile aeronautice de balizare;
10. În conformitate cu prevederile art. 91 alin. (3) din Codul Aerian al României 2020, persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției;



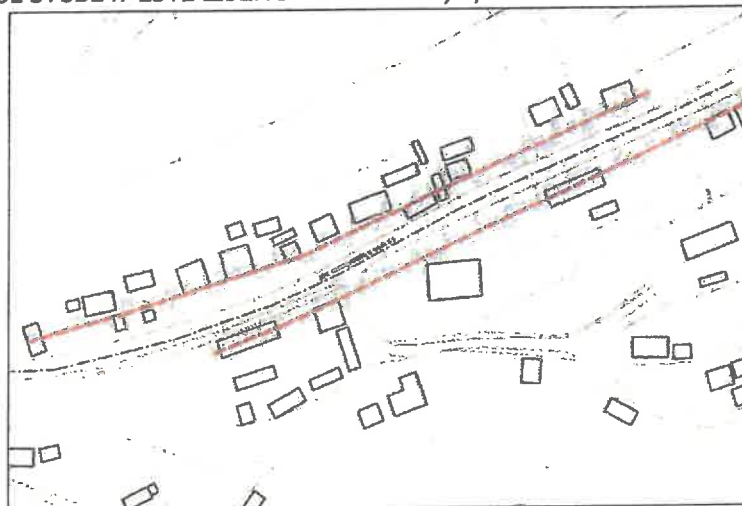
	Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV	181 V4R2
	Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	

ANEXA 7**CONDIȚII EXEMPLIFICATIVE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE
A CONSTRUCȚIILOR - FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE****REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI
CONSTRUCȚIILOR – INDICATORI URBANISTICI**

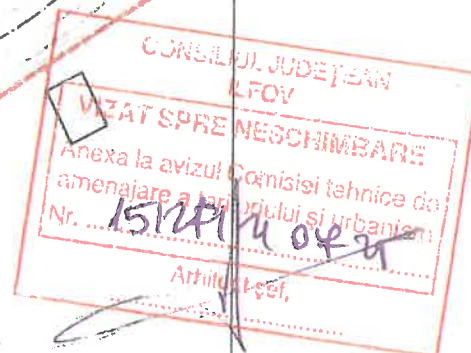
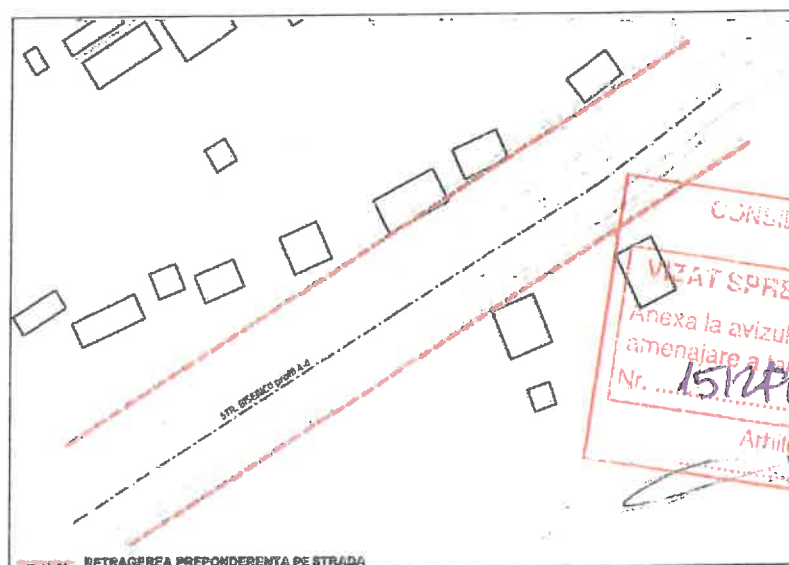
În situația în care NU pot fi respectate prevederile din modelele de bază pentru autorizarea direct, se recomandă întocmirea unei documentații de tip PUD (Plan urbanistic de detaliu) sau PUZ (Plan urbanistic zonal).

MOD DE STABILIRE RETRAGERE PREPONDERENTĂ

RETRAGEREA PREPONDERENTĂ PE STRADĂ ESTE LINIA VIRTUALĂ TANGENTĂ LA CEL PUȚIN 10 CONSTRUCȚII ADIACENTE AMPLASAMENTULUI STUDIAT PE CARE EXISTĂ CONSTRUCȚII (5 construcții stânga/dreapta) CONSTRUCȚIILE CARE SE VOR LUA ÎN CONSIDERARE VOR AVEA FUNCȚIUNEA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE ÎN CAZUL ÎN CARE SE POATE STABILI RETRAGEREA PREPONDERENTĂ PE MAI MULTE PARCELE CONSECUTIVE, SE VA LUA ÎN CONSIDERARE AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ DE PE PARCELELE ADIACENTE (stânga/dreapta amplasamentului).
DACĂ AMPLASAMENTUL STUDIAT ESTE LIBER DE CONSTRUCȚII, SE VOR APLICA PREVEDERILE RLU!



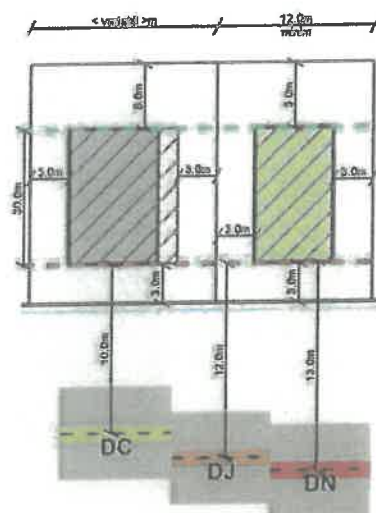
EXEMPLE:



Beneficiar :	Comuna JILAVA, Judet ILFOV
Proiectant general:	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

182
V4R2

PARCELAR EXISTENT - LI 1 / LI zp - AMPLASARE IN REGIM IZOLAT



LI 1

POT max. = 35%
 CUT max. = 0.91
 Rh max. = P+1+M
 Hmax. cornisa = 8.0 m
 H max. coama = 10.0m
 S min. teren = 250 mp

LI zp

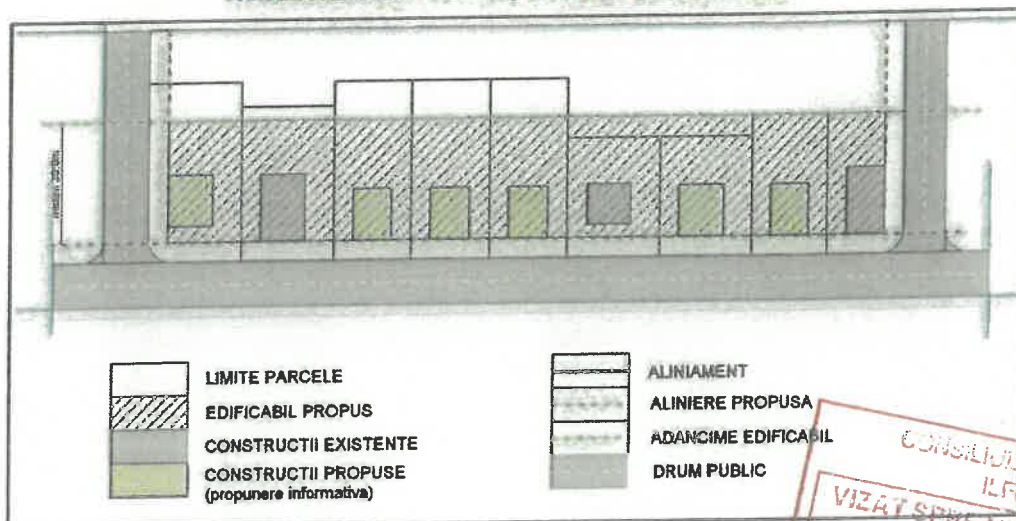
POT max. = 30%
 CUT max. = 0.78
 Rh max. = P+1+M
 Hmax. cornisa = 8.0 m
 H max. coama = 10.0m
 S min.teren = 250 - 500mp

*Retrageri laterale = Hcornisa/2, dar minim 3.0m

ALTIMETRIE EXISTENT - LI 1 / LI zp - AMPLASARE IN REGIM IZOLAT



PARCELAR EXISTENT - LI 1 / LI zp - AMPLASARE IN REGIM IZOLAT



LIMITE PARCELE
 EDIFICABIL PROPOS
 CONSTRUCTII EXISTENTE
 CONSTRUCTII PROPUSE
 (propunere informativa)

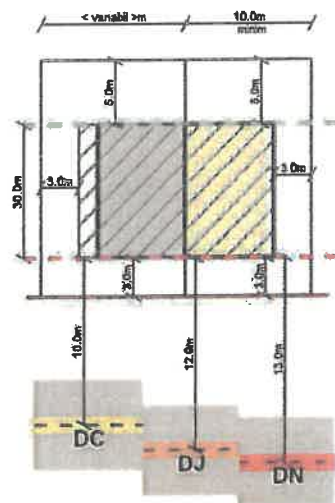
ALINIAMENT
 ALINIERE PROPUSE
 ADANCIME EDIFICABIL
 DRUM PUBLIC



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
 Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

183
 V4R2

PARCELAR EXISTENT - Li 1 / Li zp - AMPLASARE IN REGIM CUPLAT



Retrageri laterale = Hcornisa/2, dar minim 3.0m

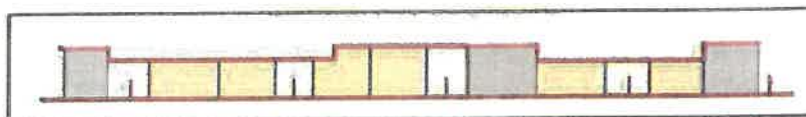
Li 1

POT max. = 35%
 CUT max. = 0.91
 Rh max. = P+1+M
 Hmax. cornisa = 8.0 m
 H max. coama = 10.0m
 S min. teren = 250 mp

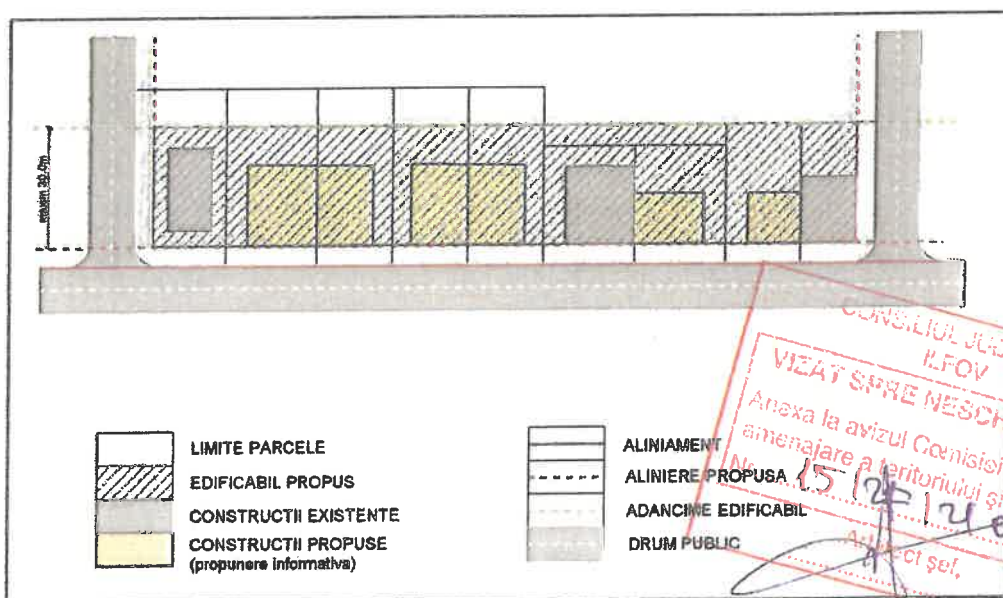
Li zp

POT max. = 30%
 CUT max. = 0.78
 Rh max. = P+1+M
 Hmax. cornisa = 8.0 m
 H max. coama = 10.0m
 S min. teren = 250 - 500mp

ALTIMETRIE EXISTENT - Li 1 / Li zp - AMPLASARE IN REGIM CUPLAT



PARCELAR EXISTENT - Li 1 / Li zp- AMPLASARE IN REGIM CUPLAT



Beneficiar :

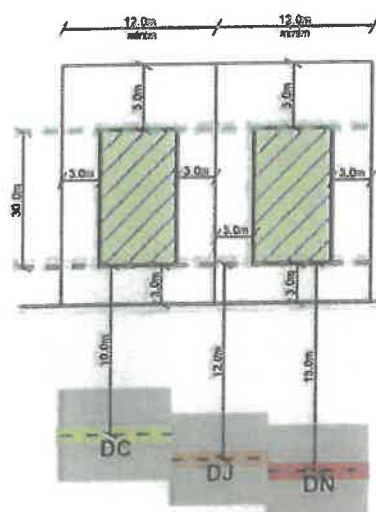
Comuna JILAVA, Judet ILFOV

Proiectant general:

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

184
V4R2

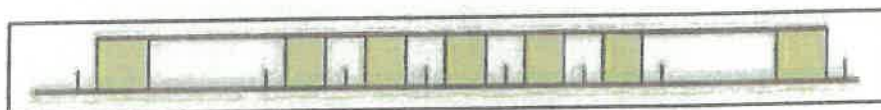
PARCELAR PROPUȘ - LI 2 - AMPLASARE ÎN REGIM ÎZOLAT



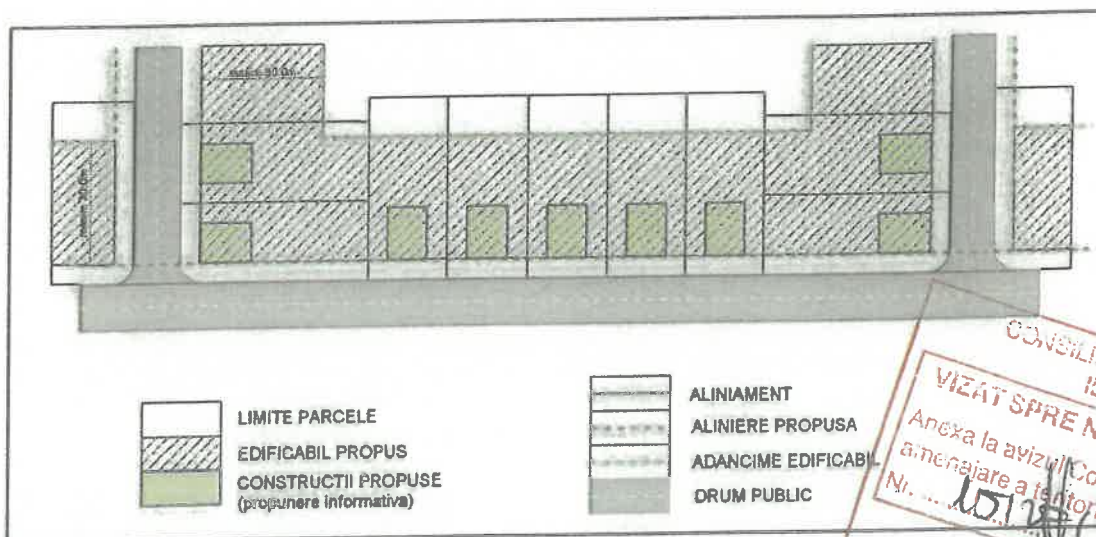
LI 2
 POT max. = 35%
 CUT max. = 0.91
 Rh max. = P+1+M
 Hmax. cornișă = 8.0 m
 H max. coama = 10.0m
 S min. teren = 500 mp

* Retrageri laterale = Hcornișă/2, dar minim 3.0m

ALTIMETRIE PROPUȘ - LI 2 - AMPLASARE ÎN REGIM ÎZOLAT



PARCELAR PROPUȘ - LI 2 - AMPLASARE ÎN REGIM ÎZOLAT



LIMITE PARCELE
 EDIFICABIL PROPUȘ
 CONSTRUCTII PROPUȘE
 (propunere informativă)

ALINIAMENT
 ALINIERE PROPUȘĂ
 ADANCIME EDIFICABIL
 DRUM PUBLIC

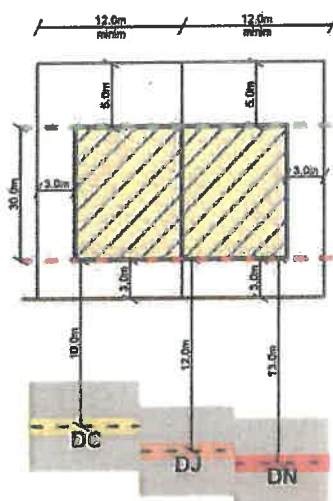
CONSILIUL JUDEȚEAN
 ILFOV
 VIZAT SPRE NEGOCIMBARE
 Anexa la avizul Comisiei tehnice de
 amenajare a teritoriului și urbanism
 Nr. ... 1512/2015
 Arhitect Șef,
 185...



Beneficiar : Comuna JILAVA, Județ ILFOV
 Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

V4R2

PARCELAR PROPUS - LI 2 - AMPLASARE IN REGIM CUPLAT



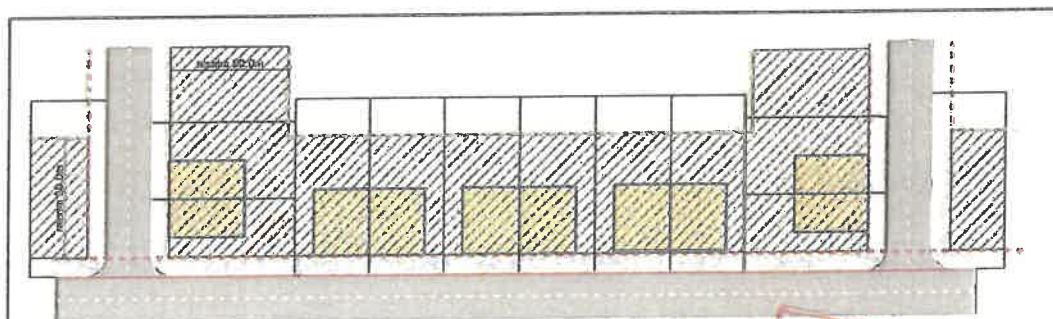
LI 2
 POT max = 35%
 CUT max = 0.91
 Rh max = P+1+M
 Hmax. cornisa = 8.0 m
 H max. coama = 10.0m
 S min. teren = 500 mp

* Retrageri laterale = Hcornisa/2, dar minima 3.0m

ALTIMETRIE PROPUS - LI 2 - AMPLASARE IN REGIM IZOLAT



PARCELAR PROPUS - LI 2 - AMPLASARE IN REGIM CUPLAT



LIMITE PARCELE
 EDIFICABIL PROPUS
 CONSTRUCTII PROPUSE
 (propunere informativa)

ALINIAMENT
 ALINIERE PROPUSA
 ADANCIME EDIFICABIL
 DRUM PUBLIC

CONSILIUL JUDEȚEAN
 ILFOV
 VIZAT ȘI PRINȚIPAL
 VIZAT ȘI PRINȚIPAL
 la avizul Comisiei tehnice de
 județ a teritoriului și urbanism
 Nr. 15/24.04.2014
 Arhitect șef



Beneficiar : Comuna JILAVA, Judet ILFOV
 Proiectant general: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste

186
 V4R2