

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN FAZA 2-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE
Data anunțului: 27.02.2026

Denumire:

P.U.Z. ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU-SPART (Conf.
Certificatului de Urbanism nr. 116 din data 29.04.2025)

Localizare:

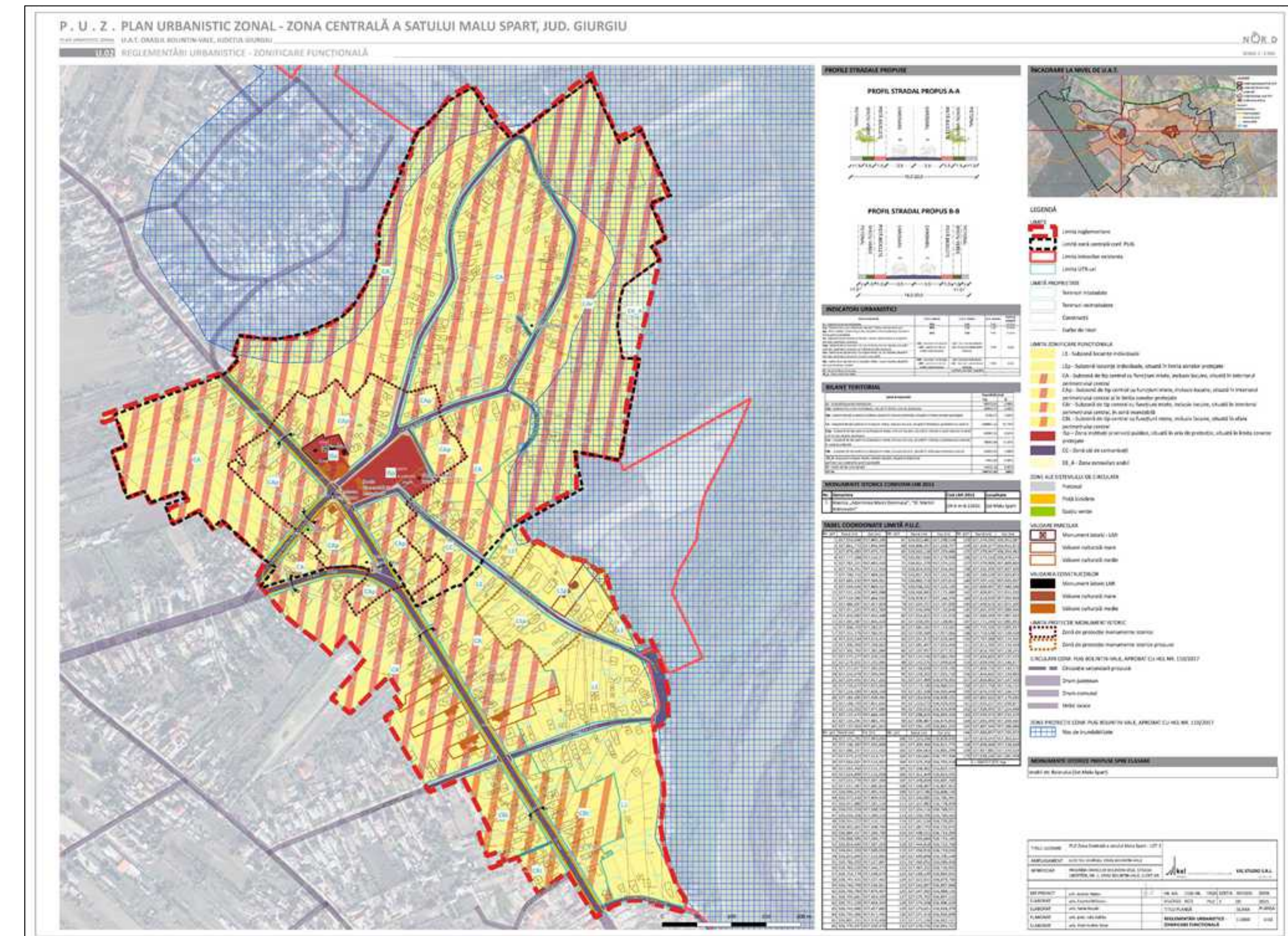
ZONA CENTRALĂ A SATULUI MALU-SPART, ORAȘ BOLINTIN-VALE
(conf. limită PUZ afișată pe prezentul panou)

Inițiator:

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN - VALE

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE LA AVIZIERUL PRIMĂRIEI BOLINTIN-VALE, STR. LIBERTĂȚII NR. 1

În perioada **27.02.2026 - 23.03.2026** (25 de zile), între orele
11:00-12:00



Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Arh. Șef Valentina Năstase, Primăria Orașului Bolintin-Vale, str. Libertății nr. 1, 0735 537 617

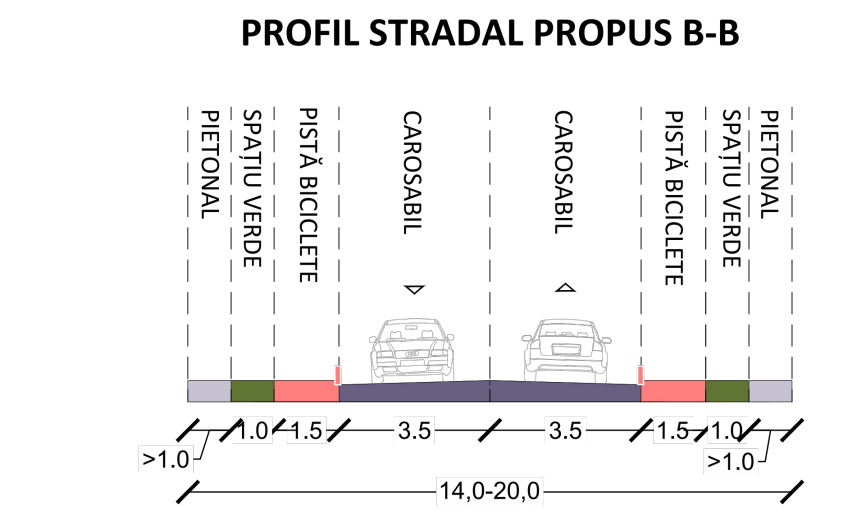
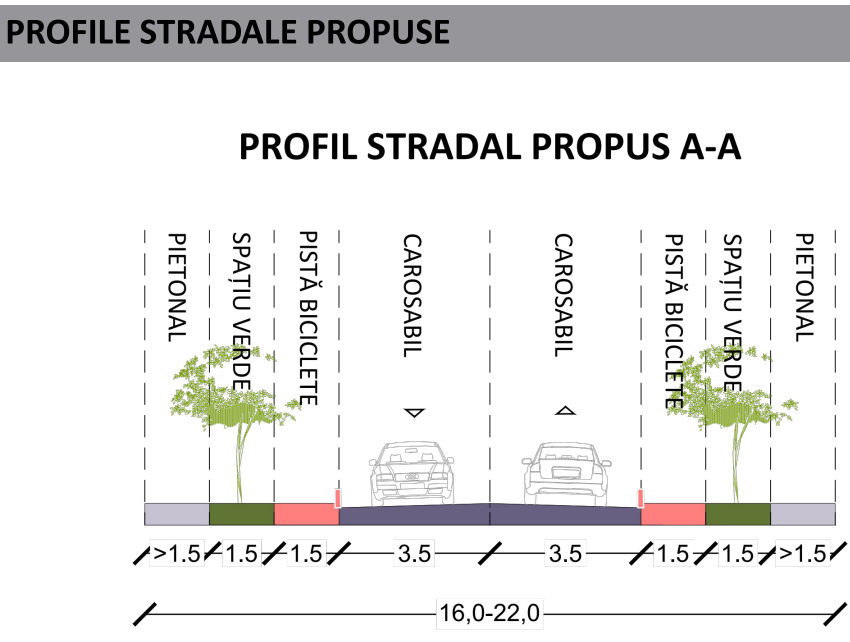
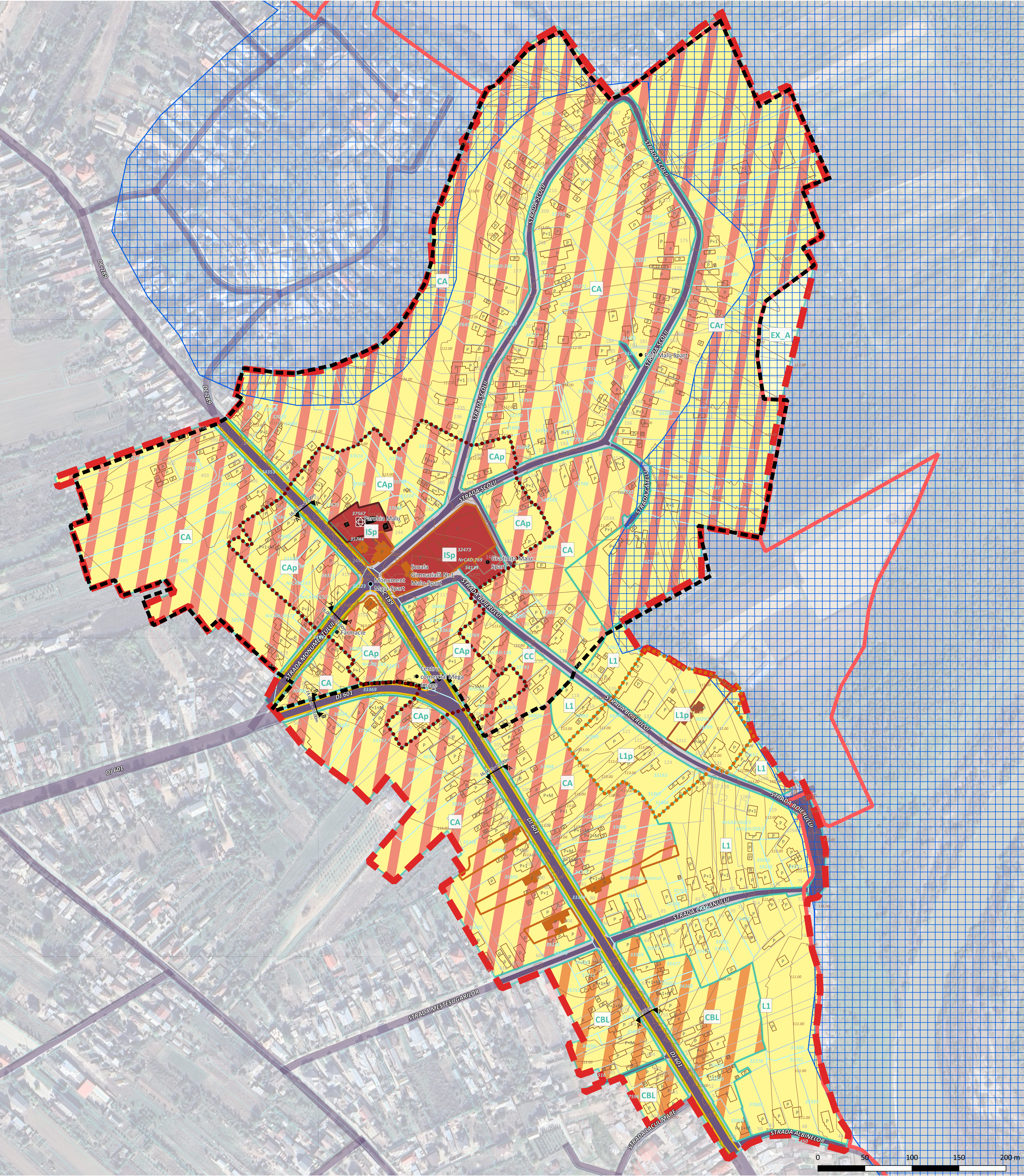
Publicul este invitat să participe la dezbaterile publice ce va avea loc la sediul Primăriei, str. Libertății, nr. 1.

Data și ora dezbaterii publice vor fi anunțate pe site-ul primăriei în termen de 7 zile de la finalizarea perioadei de consultare.

Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010.

Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau poștă în termen de maxim 10 zile de la finalizarea perioadei de consultare, în perioada
24.03.2026 - 02.04.2026.

Adresă: Str. Libertății, nr. 1, oraș Bolintin-Vale, Județul Giurgiu, România, cod poștal: 085100, tel. 0246.271.187, email contact@bolintin-vale.ro

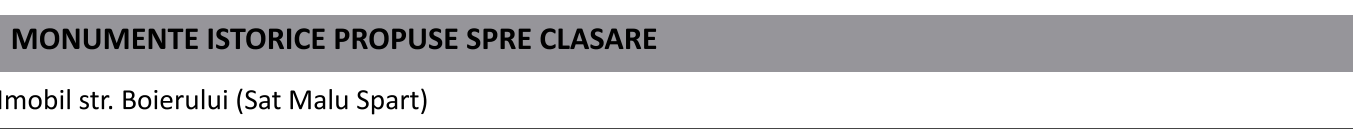
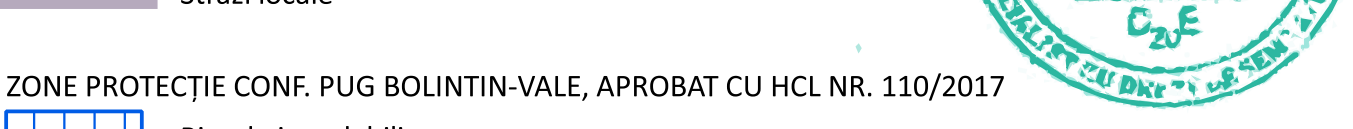
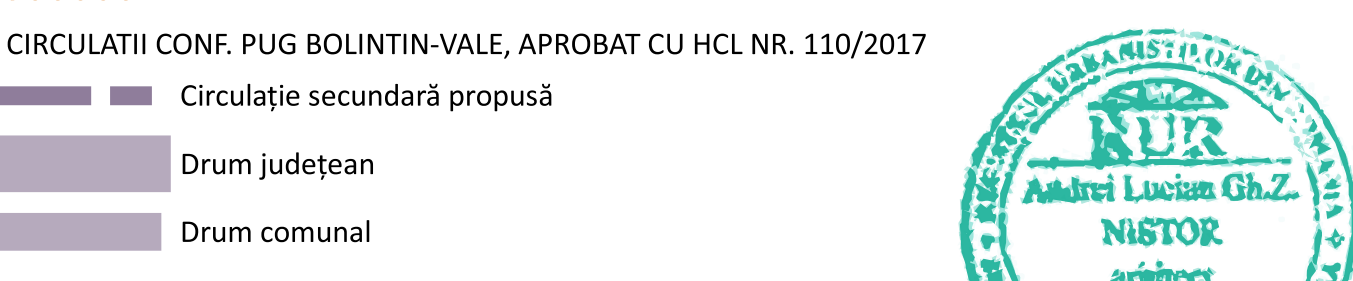
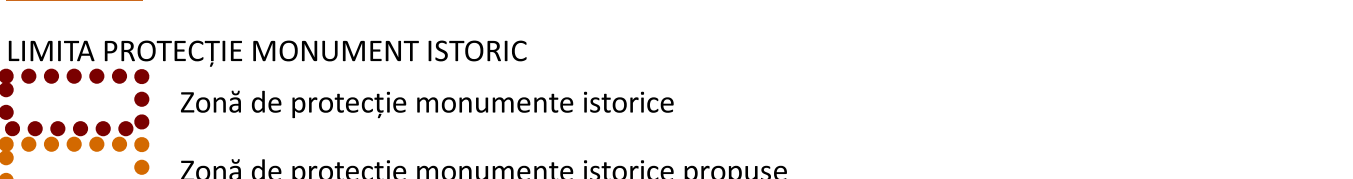
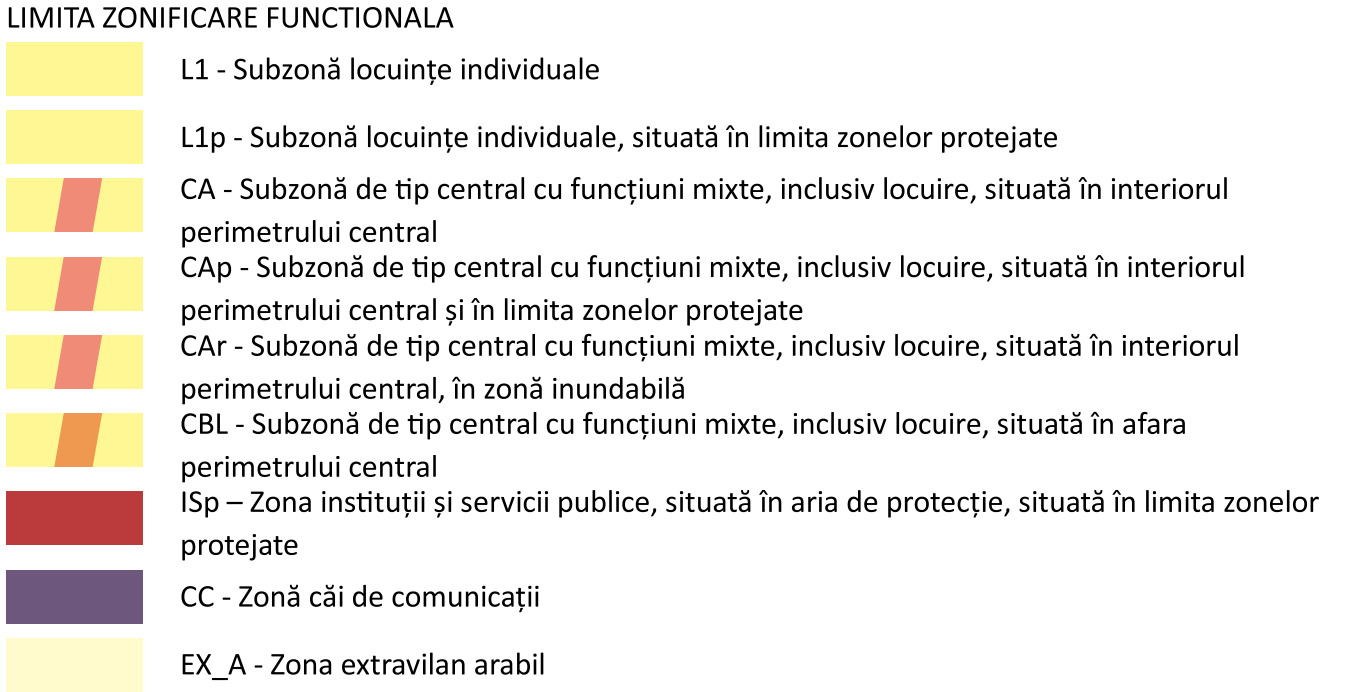
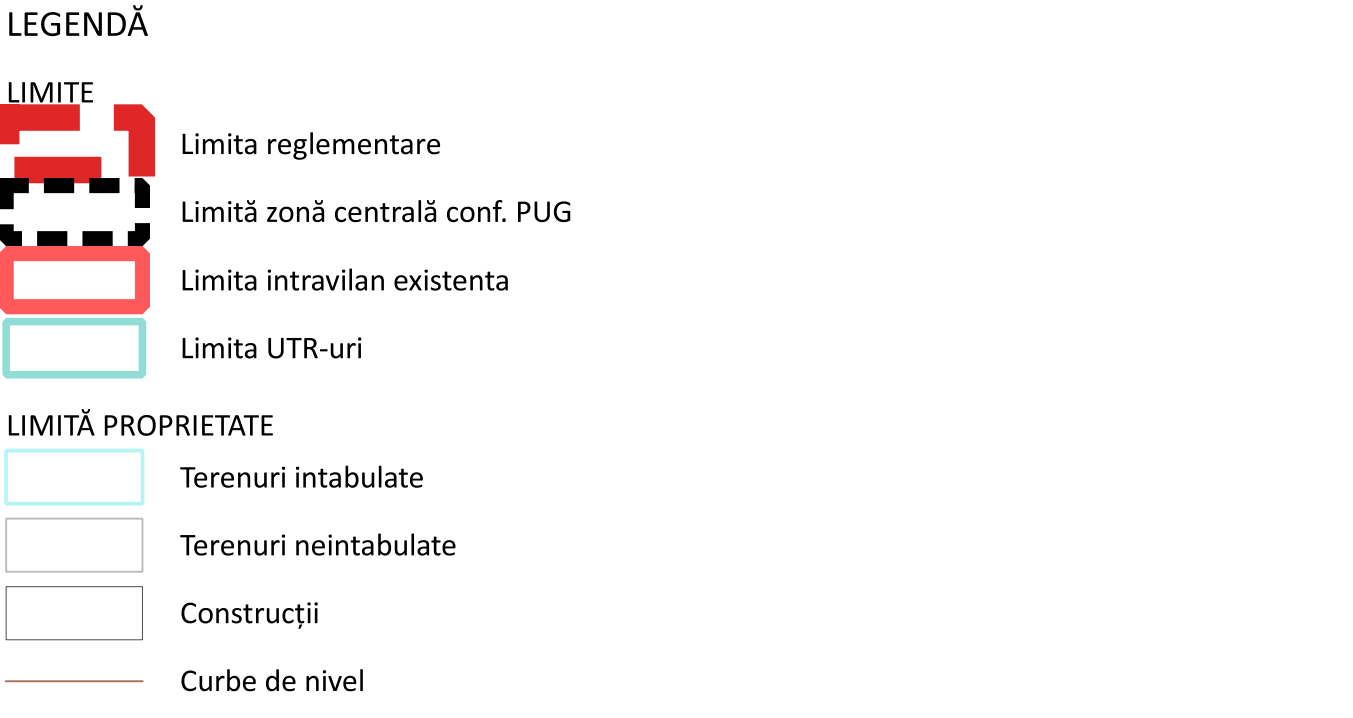
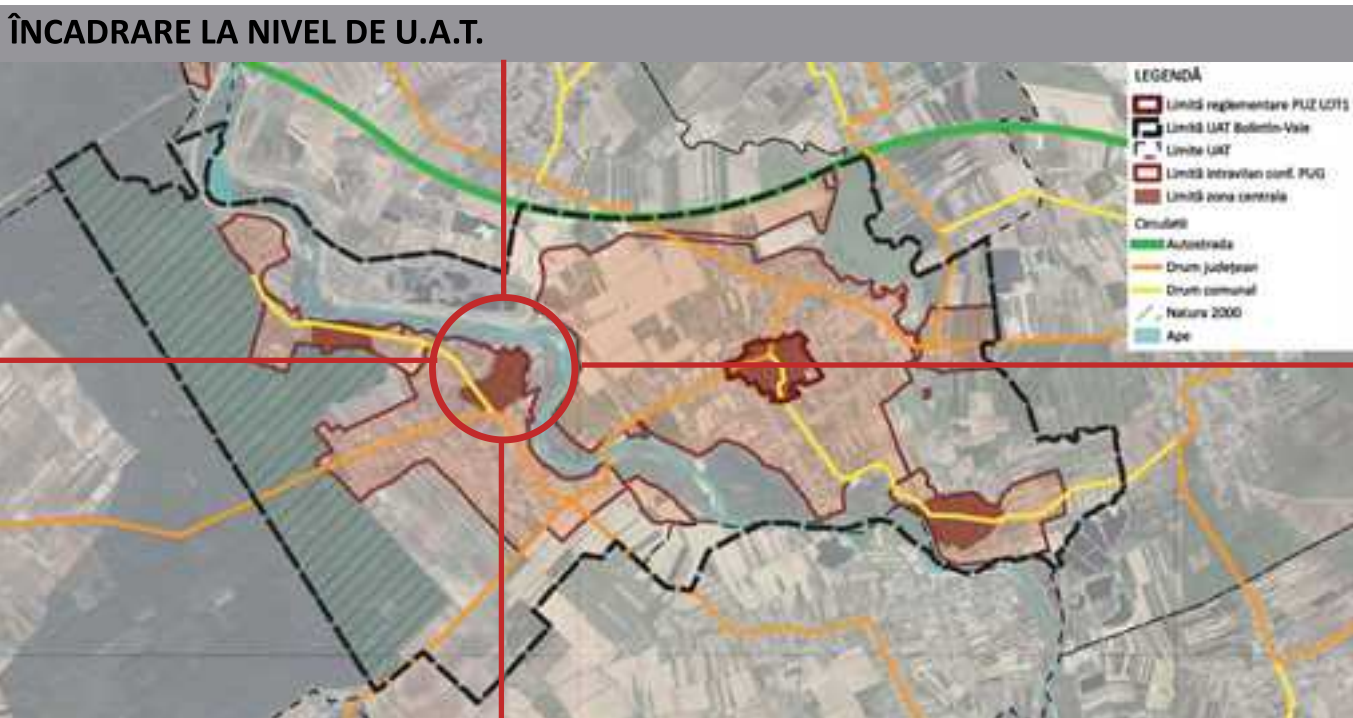


INDICATORI URBANISTICI				
Zona funcțională		P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim
L1 - Subzonă locuințe individuale		40%	1,35	P+2E
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate		40%	1,35	P+2E
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central		60%	2,00	P+3E
CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate		85%	1,0	P+2E
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă		85%	1,0	P+2E
EX_A - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central în zonă inundabilă		40%	1,0	P+2E
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în afara perimetrului central		40%	1,0	P+2E
CC - Zonă de comunicații		40%	1,0	P+2E
EX_A - Zonă extravilan arabil		conform normelor specifice		

BILANT TERITORIAL		
Zona funcțională		Suprafață (mp)
L1 - Subzonă locuințe individuale		327,570,330
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate		18456,791
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central		230891,16
CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate		42947,55
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă		78082,84
EX_A - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în interiorul perimetrului central în zonă inundabilă		25663,55
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuințe, situată în afara perimetrului central		44622,19
CC - Zonă de comunicații		504757,02
TOTAL		100%

MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015			
Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate
1	Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, “Sf. Martiri Brâncoveni”	GR-II-m-B-15031	Sat Malu Spart

TABEL COORDONATE LIMITĂ P.U.Z.								
Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)
1	327,953,698	557,405,189	67	326,822,481	557,298,514	133	327,570,330	556,952,087
2	327,861,772	557,442,949	68	326,806,357	557,259,757	134	327,569,377	556,951,872
3	327,876,483	557,475,715	69	326,810,138	557,259,486	135	327,570,947	556,954,962
4	327,777,284	557,516,371	70	326,817,926	557,279,908	136	327,573,113	556,976,274
5	327,767,221	557,492,920	71	326,831,279	557,274,101	137	327,579,905	557,000,604
6	327,716,251	557,512,313	72	326,824,525	557,254,342	138	327,592,095	557,027,193
7	327,706,716	557,494,012	73	326,857,333	557,242,256	139	327,596,539	557,033,871
8	327,685,132	557,504,011	74	326,862,716	557,257,813	140	327,597,412	557,035,037
9	327,544,540	557,469,517	75	326,836,533	557,210,139	141	327,600,407	557,040,346
10	327,531,426	557,469,088	76	326,916,963	557,171,480	142	327,609,871	557,051,030
11	327,519,586	557,464,519	77	326,928,917	557,164,376	143	327,618,539	557,059,949
12	327,486,697	557,457,859	78	327,024,757	557,107,000	144	327,640,523	557,075,500
13	327,451,625	557,452,383	79	327,040,996	557,130,848	145	327,665,935	557,089,940
14	327,450,982	557,456,498	80	327,054,025	557,121,976	146	327,690,209	557,097,465
15	327,395,587	557,446,420	81	327,059,291	557,118,961	147	327,715,243	557,095,913
16	327,408,220	557,383,027	82	327,084,582	557,113,582	148	327,733,105	557,099,197
17	327,355,379	557,383,951	83	327,030,309	557,057,066	149	327,758,538	557,109,429
18	327,320,534	557,319,424	84	327,051,915	557,029,963	150	327,797,008	557,124,592
19	327,306,900	557,298,862	85	327,081,447	557,055,458	151	327,812,390	557,134,428
20	327,302,750	557,301,084	86	327,107,957	557,077,321	152	327,816,760	557,128,243
21	327,272,177	557,310,510	87	327,124,740	557,063,783	153	327,826,603	557,137,423
22	327,279,101	557,325,095	88	327,142,276	557,049,834	154	327,839,046	557,146,177
23	327,257,617	557,365,033	89	327,116,048	557,029,106	155	327,840,720	557,143,570
24	327,250,078	557,396,969	90	327,133,202	557,011,710	156	327,854,662	557,150,963
25	327,234,401	557,417,212	91	327,157,499	556,979,355	157	327,856,802	557,147,500
26	327,239,672	557,423,059	92	327,173,190	556,960,931	158	327,872,758	557,156,332
27	327,224,283	557,428,488	93	327,211,508	556,914,444	159	327,876,199	557,164,270
28	327,184,195	557,439,481	94	327,213,926	556,928,191	160	327,892,552	557,179,583
29	327,168,703	557,451,632	95	327,223,273	556,920,326	161	327,921,227	557,200,877
30	327,132,910	557,475,686	96	327,250,932	556,934,904	162	327,928,955	557,214,048
31	327,137,472	557,484,492	97	327,288,625	556,893,326	163	327,939,372	557,232,129
32	327,135,291	557,485,745	98	327,306,487	556,874,855	164	327,891,393	557,268,560
33	327,137,003	557,493,042	99	327,294,195	556,861,233	165	327,867,340	557,288,086
Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)	Nr. pct.	Nord (m)	Est (m)
34	327,131,765	557,493,693	100	327,323,348	556,839,439	167	327,870,454	557,303,654
35	327,106,382	557,503,888	101	327,309,360	556,811,775	168	327,898,968	557,338,668
36	327,086,237	557,511,432	102	327,304,063	556,801,299	169	327,927,881	557,370,524
37	327,075,119	557,513,717	103	327,314,661	556,797,308	170	327,938,240	557,381,938
38	327,064,001	557,516,002	104	327,325,258	556,793,318			
39	327,043,493	557,515,276	105	327,338,402	556,804,143			
40	327,024,899	557,516,058	106	327,351,449	556,813,595			
41	327,013,778	557,507,309	107	327,348,894	556,807,700			
42	327,011,387	557,496,854	108	327,348,497	556,807,952			
43	326,999,245	557,495,456	109	327,347,786	556,808,140			
44	326,972,140	557,499,439	110	327,340,085	556,785,981			
45	326,957,880	557,501,534	111	327,337,483	556,778,494			
46	326,935,224	557,508,594	112	327,334,116	556,768,531			
47	326,933,206	557,509,223	113	327,350,706	556,760,563			
48	326,914,222	557,510,123	114	327,341,534	556,735,081			
49	326,901,061	557,508,783	115	327,387,792	556,720,675			
50	326,884,427	557,506,700	116	327,408,551	556,713,259			
51	326,868,985	557,504,773	117	327,415,664	556,731,169			
52	326,854,680	557,507,259	118	327,444,818	556,723,708			
53	326,842,593	557,509,059	119	327,456,916	556,719,010			
54	326,815,840	557,516,885	120	327,449,894	556,700,144			
55	326,782,303	557,527,887	121	327,460,052	556,696,418			
56	326,763,520	557,540,272	122	327,467,232	556,715,992			
57	326,752,774	557,538,670	123	327,519,139	556,683,928			
58	326,747,421	557,537,462	124	327,522,921	556,679,750			
59	326,743,799	557,536,821	125	327,542,857	556,687,068			
60	326,760,783	557,476,407	126	327,547,392	556,689,116			
61	326,759,881	557,454,595	127	327,575,702	556,697,132			
62	326,751,528	557,434,343	128	327,574,504	556,906,629			
63	326,745,998	557,417,882	129	327,573,021	556,918,378			
64	326,735,396	557,411,495	130	327,571,318	556,930,899			
65	326,801,315	557,370,409	131	327,571,150	556,932,137			
66	326,770,297	557,328,470	132	327,570,756	556,941,722			



TITLU LUCRARE		P.U.Z. Zona Centrală a satului Malu Spart - LOT 2	
AMPLASAMENT		JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE	
BENEFICIAR		PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR	
SȘF PROIECT		arh. Andrei Nistor	PR. NR. COD PR. FAZA
ELABORAT		urb. Cosmin Militaru	3/0/2025 BLTZ
ELABORAT		urb. Tania Bacale	PUZ I
ELABORAT		urb. peis. Iulia Sabău	REVIZIA
ELABORAT		urb. Vlad-Andrei Nour	00
		REGLAMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
		SCARA	
		1:2000	
		U.02	

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Amplasament: zona centrală a așezării Malu Spart (centru rural), UAT Bolintin-Vale,
jud. Giurgiu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Versiune intermediară pentru avizare PUZ Preliminar

Proiect Nr.: 3/U/2025

Cod proiect: BLT2

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: UAT ORAȘUL BOLINTIN-VALE



Proiectant
KXL Studio S.R.L.

2025

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE.....	7
1.1. ROLUL R.L.U.	7
1.1.1 DEFINIȚIE ȘI SCOP.....	7
1.1.2 IMPLEMENTARE	7
1.1.3. MONITORIZARE	7
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	8
1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII	8
1.2.2 REGLEMENTĂRI LEGALE	8
1.3. DOMENIU DE APLICARE	10
1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA	10
1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII	10
1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR.....	10
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	11
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	11
2.1.2. PROTEJAREA RESURSELOR NATURALE	11
TERENURI, SUPRAFEȚE FORESTIERE, REZERVELE SUBSOLULUI.....	11
PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ	11
ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE.....	11
2.1.2. PROTEJAREA PATRIMONIULUI ANTROPIC	11
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC	11
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	12
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale.....	12
RISC SEISMIC.....	12
ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ	13
CUTREMURELE DE PĂMÂNT	13
INUNDAȚIILE	13
ALUNECĂRILE DE TEREN	13
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice	13
2.2.3. Zone de protecție și siguranță.....	13
REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	13
2.2.4. Construcții cu caracter special	14
2.2.5. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	14
2.2.6. Asigurarea echipării edilitare	14

2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	15
2.2.8. Indicatorii urbanistici POT și CUT	15
2.2.9. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică	16
2.2.10. Măsurile pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică	17
2.2.12. Măsurile pentru încurajarea realizării unor dotări de utilitate publică	17
2.2.11. Măsurile pentru încurajarea realizării de noi spații verzi publice	18
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	19
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	19
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	20
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	20
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	20
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII	21
2.4.1. Accesuri carosabile	21
2.4.2. Accesuri pietonale	21
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	21
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	21
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	22
2.7.1. Spații verzi	22
2.7.2. Împrejmuiiri	22
2.7.3. Parcaje	22
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	23
3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUS:	23
3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	24
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	24
ZONA L – Zonă locuințe individuale	25
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	25
SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	25
Art. 1. Utilizări admise	25
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări	26
Art. 3. Utilizări interzise	26
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	27
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	27
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	27
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	28
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	29
Art. 8. Circulații și accesuri	29
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	29

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	30
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	30
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	31
Art. 13. Spații libere și spații plantate.....	32
Art. 14. Împrejmuiri.....	32
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	32
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	32
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	32
ZONA M – Zonă pentru funcțiuni mixte	33
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI	33
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	34
Art. 1. Utilizări admise	34
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări	35
Art. 3. Utilizări interzise	35
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	35
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	35
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	36
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	37
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	38
Art. 8. Circulații și accesuri	38
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	40
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	40
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	40
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	42
Art. 13. Spații libere și spații plantate.....	43
Art. 14. Împrejmuiri.....	43
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	44
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	44
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	44
IS - SUBZONĂ SERVICIILOR DE INTERS PUBLIC – ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTE, SĂNĂTATE, ADMINISTRAȚIE.....	45
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI	45
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	45
Art. 1. Utilizări admise	45
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări	46
Art. 3. Utilizări interzise	46
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	46

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	46
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	46
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	47
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	47
Art. 8. Circulații și accesuri	47
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	48
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	48
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	48
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	49
Art. 13. Spații libere și spații plantate.....	50
Art. 14. Împrejmuiri.....	51
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	51
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	51
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	51
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII.....	52
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI	52
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	52
Art. 1 Utilizări admise.....	52
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	52
Art. 3 Utilizări interzise	52
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	53
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor	53
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	53
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	53
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	53
Art. 8 Circulații și accesuri	53
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	53
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	53
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	53
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	53
Art. 13. Spații libere și spații plantate.....	54
Art. 14. Împrejmuiri.....	54
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR	54
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	54
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	54

EX - A - ZONA EXTRAVILAN ARABIL	55
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI	55
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	55
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	56
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR.....	57

CAPITOLUL I- DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

1.1.1 DEFINIȚIE ȘI SCOP

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale zonei centrale a orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu pentru care se întocmire prezentul PUZ omonim.
- (2) Reglementări prezentului P.U.Z. se vor aplica pentru o suprafață totală de **49,35 ha din zona centrală a așezării Malu-Spart, sat ce face parte din UAT a orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu, denumită în continuare zona centrală a satului Malu-Spart.**
- (3) Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUG-ului Orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL 110 / 31.10.2017.
- (4) Prezenta documentație aplică prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, (3), respectiv, *Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul: [...] zonelor centrale ale localităților; zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor.*
- (5) Prin aplicarea regulilor din RLU se urmărește să se asigure concilierea intereselor investitorilor cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.1.2 IMPLEMENTARE

- (1) RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bolintin-Vale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.
- (2) Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții.
- (3) Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (4) Pentru execuția lucrărilor de construcții în condițiile legii, se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile regulamentului, a tuturor actelor normative aplicabile și avizelor/acordurilor care vor sta la baza elaborării PUZ, care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
- (5) Teritoriul reglementat prin P.U.Z. nu are implicații pentru competențele de autorizare a lucrărilor de construcții, indiferent de imobil. Certificatele de urbanism se emit de către aceeași autoritate care este competentă să emită autorizațiile de construire/desființare, potrivit competențelor prevăzute la art. 4 din Legea nr. 50/1991. Prin excepție, în situațiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 la art. 43, autorizațiile de construire/desființare se emit de către:
 - Instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, pentru lucrări de construcții cu caracter special
 - Ministerul Transporturilor și Infrastructurii pentru lucrările aferente infrastructurii de transport de interes național.

1.1.3. MONITORIZARE

- (1) Revizuirea permanentă a datelor din baza de date urbană și prevederilor din documentațiile privind activitatea de urbanism constituie una dintre metodele de monitorizare a aplicării documentațiilor aprobate.

(2) Monitorizarea implementării proiectelor ce rezultă în baza PUZ va fi realizată și prin gestionarea și verificarea indicilor și indicatorilor de monitorizare propuși prin planul de acțiune.

Monitorizarea implementării PUZ se va realiza conform prevederilor legale.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

(1) În scopul dezvoltării integrate, PUZ a fost realizat prin actualizarea, corelarea, și detalierea prevederilor PUG Orașul Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 din 2017.

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110 din 2017;
- Strategia de dezvoltare a orașului Bolintin-Vale 2014-2020
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 31 din 2024

1.2.2 REGLEMENTĂRI LEGALE

(1) La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei reglementate.

(2) Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal», aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 - Indicativ GM-010-2000.

(3) RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

(4) De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 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
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;

- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcarilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

1.3. DOMENIU DE APLICARE

1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA

(1) Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ 49,35 ha (493549,32 mp), luând în considerare delimitarea zonei centrale stabilită prin P.U.G. Orașul Bolintin-Vale, aprobat cu HCL nr. 110 din 2017 și Certificatul de Urbanism nr. 101/21.04.2023:

- la N: parțial limită intravilan, parțial limite proprietăți private;
- la S: str. Albinelor, str. Lacul Mare, limite proprietăți private;
- la E: parțial limită intravilan, parțial limite proprietăți private;
- la V: str. Băncii, limite proprietăți private;

1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII

(1) Prevederile prezentului PUZ și R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (cu îndeplinirea prevederilor legale).

Aceste situații sunt generate de următoarele aspecte:

- parcelări (divizarea în mai mult de 3 parcele) sau reparcelări, altele decât cele sugerate în baza prezentului PUZ conform planșei "Posibilități de mobilare urbanistică",
- condiții dificile de fundare, care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea, în urma săpăturilor, a unor mărturii arheologice întâmplătoare care impun salvarea și protejarea lor;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

(2) Construibilitatea terenurilor prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic e condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(3) Construibilitatea poate fi condiționată justificat de către autoritatea publică locală, indiferent de alte prevederi ale prezentului PUZ, în situațiile:

- Existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- Prezența unor vestigii arheologice;
- Existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, natural sau peisaje valoroase;
- Existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR

(1) Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în prezentul PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate prin HCL conform legii.
- în cazul solicitării prin cererea de emitere a unui Certificat de urbanism a unor derogări de la prezenta documentație de urbanism, autoritatea publică locală are dreptul să decidă respingerea solicitării sau să o condiționeze de elaborarea unei documentații de urbanism, conform legii.

- (2) Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.
- (3) Pentru parcelele cu suprafața peste 2.000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor peste 1/5, modul de construire se va preciza prin documentații P.U.D. sau după caz, se vor elabora și aproba documentații P.U.Z., în funcție de decizia autorității publice locale și programul specific.

CAPITOLUL II- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.2. PROTEJAREA RESURSELOR NATURALE

TERENURI, SUPRAFEȚE FORESTIERE, REZERVELE SUBSOLULUI

- (1) Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate suprafețe împădurite, nu sunt propuse a fi introduse în intravilan, nici a li se modifica destinația.
- (2) Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate utilizări industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor.

PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ

- (3) Arealul reglementat nu are resurse de apă (albii, maluri, construcții hidrotehnice etc.) și nu este afectat de zone de protecție ale acestora.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (4) Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.
- (5) Zonele cu valoare peisagistică din arealul studiat sunt spațiile aferente monumentelor istorice clasate, conform LMI 2015.

2.1.2. PROTEJAREA PATRIMONIULUI ANTROPIC

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

- (1) Arealul reglementat nu face parte din Zone Construite Protejate, Situri Arheologice și nici nu se află în zona de protecție a acestora.
- (2) Arealul reglementat cuprinde monumente istorice clasate, conform LMI 2015 și zonele lor de protecție. Lista monumentelor istorice identificate în interiorul limitei de reglementare a prezentului PUZ este următoarea:

Nr.	Denumire	Cod LMI 2015	Localitate	Adresă / amplasament	Datare
1	Biserica „Adormirea Maicii Domnului”	GR-II-m-B-15031	Sat Malu-spart aparținător Oraș Bolintin-Vale	244 C	1841-1843

- (3) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii.

- (4) Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor și în zona analizată vor fi realizate în asemenea fel încât să nu obtureze vizibilitatea monumentelor.
- (5) Este interzisă desființarea imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.
- (6) Reabilitarea clădirilor monument din zonă, folosind poze/documente de arhivă pentru a recrea imaginea istorică a acestora (detalii de arhitectură, materiale, culori).
- (7) Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și în baza unui studiu istoric, elaborat de specialiști atestați Ministerul Culturii. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform RGU, Art. 10 - 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 RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, [...].
- (1) Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, eroziuni).
- (2) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (3) În zona de protecție a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (4) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.
- (5) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile se va solicita avizul / acordul A.N. Apele Române.

RISC SEISMIC

- (6) Din punct de vedere seismic, România aparține unei zone seismice moderate până la ridicată. Din punct de vedere seismic, amplasamentele studiate sunt încadrate în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,30 g$. Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c = 1,6$ sec.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

(7) Adâncimea de îngheț conform NP 112-2014 privind proiectarea fundațiilor de suprafață și conform STAS 6054/77 - zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț, în zona analizată, este de 80÷90 cm.

CUTREMURELE DE PĂMÂNT

(8) Zona de intensitate seismică sunt încadrate în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

INUNDAȚIILE

(9) Aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații medii anuale de 600 mm, dar datorită lucrărilor hidrotehnice realizate la nivelul întregului bazin hidrografic din zona, la momentul actual aceste fenomene de inundabilitate sunt practic zero la nivelul amplasamentului investigat.

(10) Conform hărții din Anexa 4a, respectiv tabel Anexa 5, poziția 636, UAT se încadrează în unități administrativ teritoriale afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă. Datorită lucrărilor hidrotehnice realizate la nivelul întregului bazin hidrografic din zonă, la momentul actual aceste fenomene de inundabilitate sunt reduse la nivelul amplasamentelor investigate. Cu toate acestea zona investigată este parțial supusă riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate.

(11) Se vor respecta prevederile Legii 107/1996 a apelor, respectiv lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice din Anexa 2

(12) Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

ALUNECĂRILE DE TEREN

(13) Aria studiată se încadrează în zona cu potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren de tip primar.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

2.2.3. Zone de protecție și siguranță

(1) Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

(2) În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale. Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.

(3) Pentru orice construcție/lucrare amplasată în zona de siguranță a drumurilor județene / comunale, se va solicita avizul administratorului drumului, după caz.

REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ

(4) Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014 sau conform unui Studiu de impact sănătate.

(5) Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale.

2.2.4. Construcții cu caracter special

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, potrivit Ordinului comun nr. 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizarea a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, cu respectarea prezentului PUZ.

2.2.5. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Amplasarea pe teritoriul reglementat a unităților noi, generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este strict interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUZ.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui PUZ și a unui studiu de impact al sănătății populației elaborate și supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

(3) Zona minimă de reglementare a PUZ-ului ce se elaborează potrivit alineatelor anterioare va fi zona de impact din jurul amplasamentului, stabilită prin analiza de risc elaborată potrivit reglementările specifice.

(4) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul MIC nr. 1587 / 1997.

2.2.6. Asigurarea echipării edilitare¹

(1) Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice și lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

(2) 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 autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza astfel:

- Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, în funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

¹ Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

(4) La elaborarea documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorii de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelilor.

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitățile accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu cele menționate anterior, în funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local în funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(6) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice componente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor legale condițiilor anterioare.

(7) Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.

(8) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul/avizul operatorului/administratorului rețelei din zonă.

2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.

(2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul Capitolului IV privind UTR-urile / zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

(3) Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată.

(4) În toate zonele funcționale în care este permisă funcțiunea de locuire se vor preciza amplasamentele platformelor / a spațiilor protejate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

(5) Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările admise în subzona/UTR-ul în care se încadrează imobilul și dacă la faza de autorizare se respectă actele normative aplicabile.

2.2.8. Indicatorii urbanistici POT și CUT

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului² (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

(2) Valoarea maximă a CUT ce se poate atinge prin prezenta documentație este de 4,00 potrivit prevederilor legale în vigoare (art. 46 alin (7) din Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), iar pentru toate documentațiile PUZ aprobate anterior prezentei documentații și preluate se mențin toate reglementările stabilite, în funcție de precizările privind termenul lor de valabilitate conform hotărârilor.

Coeficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Conform RGU, Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei 2 la RGU - Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zone comerciale – POT maxim = 85%;

Zone mixte – POT maxim = 70%.

Zone rezidențiale – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – POT maxim = 35%;

zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – POT maxim = 20%;

zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – POT maxim = 40%.

Zone de recreere – nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului;

Valorile menționate la Cap. IV și în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.2.9. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost destinate, prin prezentul PUZ sau prin studii și proiecte de specialitate, aprobate conform prevederilor legale, realizării de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin lege (a se vedea art. 6 din legea nr. 33/1994 și art. 2 din Lege nr. 255/2010)

(2) Prin excepție de la prevederile alin. anterior, în zona rezervată dezvoltării infrastructurii rutiere și a echipării tehnico-edilitare aferente se poate admite autorizarea brânșamentelor și/sau recordurilor la rețelele de utilități publice.

(3) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcții și amenajări de perioadă limitată, care se vor desființa pe cheltuiala beneficiarului înainte de demararea execuției lucrărilor de utilitate publică (iar acest aspect se va înscrie în cartea funciară, pe perioada limitată a existenței construcției, ireversibil și transmisibil) după cum urmează:

- Amenajări de spații verzi;

³ Idem 1.

- Parcaje;
- Alei pietonale și carosabile;
- Mobilier urban;
- Împrejurimi cu caracter provizoriu;
- Alte lucrări cu caracter provizoriu, admise potrivit prevederilor legale (a se vedea art. 3 lit d, f și h din legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare) și prescripțiilor specifice UTR în care este situat imobilul.

(4) Pentru terenurile afectate parțial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabilește prin aplicarea prevederilor RLU prezentului PUZ la viitoarele limite ale parcelei.

(5) În cazul în care terenul care ar rămâne în proprietate după dezlipirea suprafeței destinate lucrării de utilitate publică nu îndeplinește condițiile de construibilitate este necesară trecerea integrală a terenului în domeniul public.

2.2.10. Măsurile pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică

(1) Pentru toate zonele funcționale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea următorului alineat de la prezentul articol și articolul cu privire la indicatorii urbanistici POT și CUT, proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:

a. **POT** raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrare pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu depășească 80% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;

b. **CUT** raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), la care se adaugă un spor de CUT prin suplimentarea la suprafața construită desfășurată admisă, egal cu suprafața de teren propusă să fie transferată spre domeniul public, precum și supliment corespondent în regimul de înălțime Rh max. și înălțimea maximă admisă H max. în vederea compensării CUT suplimentat.

(2) Pentru a beneficia de prevederile alineatului anterior, la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

a. Să dezmembreze suprafața de teren care este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale).

b. Pentru terenurile unde vor fi necesare documentații de urbanism de palier PUD se va prezenta în cadrul acesteia propunerea de dezmembrare, iar după aprobare, în cadrul procedurii de autorizare se va aplica lit. a

(3) Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. anterior, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public, suprafeței de teren afectate fiindu-i aplicabile prevederile legale în materie.

2.2.12. Măsurile pentru încurajarea realizării unor dotări de utilitate publică

(1) În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de CUT de maxim 1, dacă cel puțin jumătate din acest spor de CUT este consumat pentru construirea unor spații care să aibă destinația exclusivă

pentru dotări de utilitate publică – de tip creșă, grădiniță, after school, școală, clinică medicală, cabinete medicale etc. care vor fi transferate cu titlu gratuit în domeniul public.

(2) Aplicarea prevederilor alin. (1) este condiționată de includerea în proiectul pentru emiterea autorizației de construire, în funcție de dotarea de utilitate publică, fie la nivelul parterului sau la nivelul parterului și a etajului 1 al clădirii ca parte integrantă din aceasta, fie a unei clădiri independente, precum și teren aferent, după caz, conform normelor specifice aplicabile în materie pentru fiecare din funcțiunile precizate. În cazul în care suprafața aferentă dotării de utilitate publică va reprezenta mai puțin de 0.50 CUT, atunci și utilizarea sporului se va micșora direct proporțional. Pentru punerea în aplicare se vor respecta cumulativ: înscrierea în Cartea Funciară a suprafeței din proiect care va fi transferată în domeniul public anterior emiterii autorizației de construire, iar după recepția la terminarea lucrărilor propunerea pentru emiterea certificatului de atestare va include ca unitate distinctă suprafața respectivă grevată de servitutea administrativă. După intabulare se va demara procedura de transfer în domeniu public cu titlu gratuit.

(3) În vederea aplicării prevederilor alin. (1) regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării CUT suplimentat.

(4) Valoarea totală a CUT rezultat, după aplicarea sporului, va respecta prevederile alin (2) de la cap 2.2.7.

2.2.11. Măsuri pentru încurajarea realizării de noi spații verzi publice

(1) În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de CUT, raportat la întreaga suprafață a terenului înainte de dezmembrare, pentru amenajarea unui spațiu verde (pe teren natural) cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007, după cum urmează:

- un spor de CUT de 0.25 pentru amenajare suprafață de minim 500 mp;
- un spor de CUT de 0.5 pentru amenajare suprafață minimă de 1000 mp;
- un spor de CUT de 0.75 pentru amenajare suprafață minimă de 1500 mp;
- un spor de CUT de 1.00 pentru amenajare suprafață minimă de 2000 mp.

(2) Prevederile anterioare sunt aplicabile prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

a. Suprafața delimitată la articolul anterior urmează să se dezmembreze și să se înscrie în cartea funciară a parcelei pentru a trece în domeniu public, servitutea administrativă a destinației de spațiu verde, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale) înainte de obținerea autorizației de construire.

b. Suprafața destinată amenajării de spații verzi cu acces public nelimitat să fie compactă, accesibilă și suplimentară față de suprafața minimă de spațiu verde pe sol natural admisă conform prevederilor fiecărui UTR în parte în care se încadrează terenul.

(3) Transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit în proprietatea publică al terenului dezmembrat se va realiza după recepția la terminarea lucrărilor.

(4) Valoarea totală a CUT rezultat, după aplicarea sporului prevăzut la alin. (1), calculată la suprafața inițială de teren va respecta prevederile alin (2) de la cap 2.2.7.

(5) Pentru proprietarii terenurilor care îndeplinesc prevederile alin (1) și (2), POT și CUT (inclusiv suplimentul acordat) se vor raporta la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), iar regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării CUT suplimentat.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament, în subcapitolele următoare:

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

- (1) Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi;
 - asigurarea iluminatului natural⁴;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);
- (2) Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.
- (3) Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.
- (4) Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor 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.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- 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.
- Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
- Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de cultură

- Construcțiile de centre și complexe culturale, expoziții, muzeu, bibliotecă vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest;

⁴ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁵ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

- 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 însorirea.

Construcții comerciale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

(1) În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera clădirilor) este detaliată în Cap. IV, Art. 2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.02. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

(3) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(4) Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

(1) **Edificabilele** viitoarelor construcții (suprafețe maxime de implantare a clădirilor) sunt propuse prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

(2) **Retragerile minime** sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

(1) Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de

retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acestora (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

(2) Distanțele dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism sau incendiu, etc.

(3) Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII

2.4.1. Accesuri carosabile

(1) **Autorizarea executării** viitoarelor construcții este **permisă** numai dacă există posibilitate de **acces la drumurile publice**⁶, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

(3) **Accesurile carosabile** trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

(4) Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ, propuneri care sunt fundamentate printr-un studiu de circulație.

2.4.2. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷.

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

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

(2) Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

(3) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

(1) Totalitatea parcelelor reglementate însumează suprafața de **50,47 ha**.

(2) La momentul întocmirii RLU, majoritatea parcelelor au forme neregulate, specifice unui țesut al vetrelor satelor, un țesut urban dezvoltat organic. Prin PUZ se menține configurația actuală a parcelelor.

⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

Modificările de limite de proprietate vor surveni ca urmare a modernizării / supralărgirii străzilor, operațiune care va necesita rezerve de teren din proprietățile private sau pentru a reveni la forma istorică a unui imobil monument istoric sau cu valoarea istorico – arhitecturală. În urma documentației specifice realizate de către specialist atestat a fost obținut Procesul Verbal de Recepție OCPI.

- (3) Pentru a fi direct construibile, parcelele trebuie să respecte următoarele reguli:
 - Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară;
 - Pentru viitoarele parcele, care vor fi dezmembrate ulterior aprobării PUZ, raportul laturilor se recomandă să fie cel puțin egal;
 - Să aibă acces asigurat la un drum public, direct sau prin servitute;
 - Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei este recomandat să fie între 75° și 105°.
 - Să se respecte condiții minime de construibilitate descrise la Capitolul IV.
- (4) La proiectarea noii trame stradale se va ține cont de:
 - Străzile existente, deja intabulate cadastral;
 - Drumurile spontane, necadastrate, dar care arată o nevoie de deplasare / dinamică în teritoriu;
 - Normele tehnice în vigoare, pentru deservirea cât mai optimă a teritoriului și a funcțiunilor reglementate.
- (5) Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Capitolul IV.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Spații verzi

- (1) Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelor ce alcătuiesc prezentul PUZ, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.
- (2) Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care zona este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.
- (3) Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Capitolul IV.
- (4) Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

2.7.2. Împrejmuiri

- (1) Se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate care nu se învecinează cu străzi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.
- (2) Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Capitolul IV.

2.7.3. Parcaje

- (1) Pentru o mai bună calitate a vieții și pentru ameliorarea imaginii urbane, PUZ-ul recomandă măsuri pentru prioritizarea circulației pietonale în detrimentul celei cu autovehiculul privat care au ca scop:
 - Crearea de spații pietonale atractive, de calitate, care să satisfacă nevoile tuturor tipurilor de utilizatori (spații pietonale incluzive);
 - Eliminarea parcărilor spontane, care afectează atât circulația carosabilă cât și pe cea pietonală;
 - Decongestionarea traficului, etc.

Măsuri propuse:

- Definirea și edificarea unor zone specifice pentru smart-parking;
- Parcări pentru biciclete, trotinete și scutere electrice care să încurajeze deplasarea cu aceste modalități de transport;
- Parcări subterane în detrimentul celor supratereane;
- Parcări cu plată pe domeniul public care să descurajeze deplasările cu autovehiculul individual;
- Asigurarea necesarului minim de locurile de parcare aferent funcțiunilor propuse în prezentul PUZ, exclusiv în interiorul parcelei;
- Interzicerea parcărilor pe trotuare sau spații verzi;
- Crearea de piste de biciclete și amenajarea de spații pentru parcare bicicletelor;
- Amenajarea de spații pentru închiriere;
- Modernizarea și extinderea infrastructurii de transport în comun.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea numărului de locuri de parcare necesar conform legislației în vigoare.

(3) Pentru locuințe staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minimum de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS:

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
Locuire individuală	387262.59	76.72%
Comerț și servicii publice	12742.84	2.52%
Culte	1689.29	0.33%
Învățământ	5907.89	1.17%
Spații verzi plantate publice	241.92	0.05%
Circulație	44209.87	8.76%
Teren liber de construcții	52702.62	10.44%
TOTAL	504757.02	100.00%

Existent

Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
L1 - Subzonă locuințe individuale	50373.01	9.98%
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate	18456.79	3.66%
ISp - Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate	9186.71	1.82%
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central	230891.16	45.74%
CAP - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate	42947.51	8.51%

CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă	78082.84	15.47%
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central	25663.55	5.08%
EX_A - Subzonă funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central în zonă inundabilă	4493.26	0.89%
CC - Zonă căi de comunicații	44662.19	8.85%
TOTAL	504757.02	100%

Propus

3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona L – Zonă de locuit
L1 - Subzonă locuințe individuale
L1p - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate
Zona C – Zonă de tip central cu funcțiuni mixte
CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central
CAP - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate
CAr - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă
CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central
Zona IS - Zona instituții și servicii publice
ISp – Zona instituții și servicii publice, situată în aria de protecție, situată în limita zonelor protejate
Zona CC – Zonă căi de comunicații
EX_A - Zona extravilan arabil

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- (1) Reglementările noului PUZ mențin, în mare, caracterul de locuire cu funcțiuni și servicii conexe al zonei centrale, modificând punctual încadrarea anumitor terenuri în zonele funcționale ale PUG-ului orașului. Astfel, se asigură zone mai ample pentru dezvoltare urbană, servicii publice, centre comerciale de dimensiuni mici
- (2) Având în vedere prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 2 – Definirea termenilor utilizați în lege:
 - *“Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.”*
- (3) Zona reglementată este caracterizată de omogenitatea funcțională și morfologică astfel, s-a considerat întreaga zonă ca fiind același UTR, reprezentat de Centrul satului Malu-Spart.
- (4) În continuare, sunt prezentate prevederile detaliate pentru fiecare zonă funcțională în parte a UTR-ului.

ZONA L – Zonă locuințe individuale

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific.
Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcelarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite.
Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.
Este interzisă extinderea zonelor de locuire în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București din cadrul teritoriului intravilan, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005.
Zona însumează o suprafață de **6,88 ha**.
- (2) Zona **L** este împărțită în două zone:
 - **L1** - Subzonă locuințe individuale, pe o suprafață de cca. **5,03 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **9,98%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.)
 - **L1p** - Subzonă locuințe individuale, situată în limita zonelor protejate, pe o suprafață de cca. **1,84 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **3,66%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.)
- (3) Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcelar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (construcții anexe).
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (L1p) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

L1, L1p:

- Locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat având suprafața construită la sol de maxim 250mp;
- Amenajări aferente locuințelor:
 - căi de acces carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale;
 - parcaje;
 - garaje la sol, semi – îngropate și subterane;
 - locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, spații plantate;
 - spații pentru sport și recreere;

- împrejurii;
 - construcții pentru echiparea tehnică (pot de transformare, punct colectare deșeuri menajere, punct cămine racordare apă menajeră și canalizare, bazin de retenție, panouri fotovoltaice, etc.);
 - alte anexe (ex: piscine, foișoare).
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accesuri, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

L1, L1p:

- Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.
- Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
- Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

Art. 3. Utilizări interzise

L1, L1p:

- Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți;
- Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri
- Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Stații de întreținere auto;
- Activitățile de creștere a animalelor pentru comercializare;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de precollectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserveș funcțiunile ansamblului;
- Conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor menționate la punctul 4.2.

Articolul 1 și Articolul 2.;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

L1, L1p:

- Pentru parcelele din țesutul urban constituit, existente la momentul aprobării prezentului PUZ - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață min. (mp.)	Front min. (m)
Izolată	200	8
Cuplat	150	8

- Pentru parcelele nou constituite (prin operațiuni cadastrale) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - Adâncimea parcelei este mai mare decât deschiderea la stradă;
 - Suprafața minimă a parcelei este **250 mp**;
 - Deschiderea la stradă (front) este de minimum 12,0 m în cazul clădirilor construite în regim izolat și cuplat.
- Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local;
- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, cu clădirile principale la stradă și anexele în continuarea sau în lateralul acestora.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

L1, L1p:

- Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

- Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- Noile construcții vor fi amplasate față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei / a

spațiului verde de aliniament adiacent coincide cu limita zonelor / subzonelor funcționale propuse) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, conform planșei „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieria) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei **benzi de construibilitate cu adâncimea de max. 50m** de la aliniament
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.
- Grădinile se desfășoară în spatele gospodăriei, parcelele dispunând de suficient spațiu, fiind în general parcele de tip alungit. Se recomandă păstrarea acestui specific.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L1, L1p:

- Viitoarele construcții se vor înscrie în edificabilul generat de retragerile propuse prin prezentul RLU și prin raportare la alinierea propuse prin planșa U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională, aferentă documentației actuale de tip PUZ.
- În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexă. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia.
- Nu este permisă amplasarea noilor construcții în regim înșiruit.
- În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de **50,0m**, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o **bandă de construibilitate** cu adâncimea de **50,0m**, măsurată de la aliniamentul parcelei.
- În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - clădirile **izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m^{8*}**.
 - Retrageria față de una din limitele laterale poate fi redusă conf. retragerilor minime prevăzute prin **Codul Civil**, iar în cazul neîndeplinirii acestora, numai cu acordul vecinului. În această situație, retrageria față de cealaltă limită laterală va respecta prevederile anterioare (min. H/2, min. 3,0m)
 - clădirile construite în regim cuplat se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m* - principiul de bază fiind în orice caz acela de a acoperi calcanele existente și de a crea altele numai acolo unde pe viitor ele pot fi acoperite de vecini pe o adâncime de max. 15,00 m.
- Retrageria față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția principală.

^{8*} În cazul în care H/2 este mai mic de 3,00.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L1, L1p:

- Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu, etc.
- În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de **H/2** sau în cazul alipirii a două construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Art. 8. Circulații și accesuri

L1, L1p:

- Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public, conform planșei „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.
- Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accesuri carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim 4,00 m lățime, pe o lungime de maxim 20,00 m.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.
- În cazul parcelor cu acces la două străzi, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus. Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate parcarilor pentru acestea și se recomandă realizarea unei conexiuni cu rețeaua velo de la nivelul orașului. Accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.
- Accesul la locuințe se va realiza din străzile existente sau propuse în interiorul zonei reglementate, conform planșei „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.
- Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

L1, L1p:

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Se va respecta numărul minim în raport cu funcțiunile propuse conform prevederilor Capitolului 2.7.3. Parcaje, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcuri pentru noile construcții.
- Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelor.

- La fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, se va planta câte un arbore.
- Parcările supraterrane amenajate la sol vor fi tratate în faza de execuție exclusiv cu dale înierbate-verzi⁹.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L1, L1p:

- Regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **10,00 m** la cornișă / strașină, raportat la cota terenului amenajat.
- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

L1, L1p:

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32). Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, urmărind următoarele principii:
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - volumetria va determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar;
 - pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj cu aspect artificial. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției. Cromatica va fi una care să se încadreze și să respecte vecinătățile, utilizându-se preponderent nuanțe de nenculori și materiale cu aspect natural.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ

⁹ Această amenajare nu va intra în calculul suprafeței de spații verzi pe sol natural, fiind exclusiv o măsură de încurajare a dezvoltării durabile (păstrarea unei suprafețe permeabile cât mai mari).

al imaginii.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

L1, L1p:

- Se aplica prevederile din Capitolul 2.5 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*.
- Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.
- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/semipublic etc.). Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.

- În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

L1, L1p:

- Se va asigura un procent de **minimum 30% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelei, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.
- În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate, caz în care organele abilitate vor emite autorizații în acest sens pentru compensare.

Art. 14. Împrejmuiri

L1, L1p:

- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,50 m**, din care soclu opac de maximum **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.
- Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

L1, L1p:

- **POT maxim = 45%** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **200 - 500mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- **POT maxim = 35%** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **501 - 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- **POT maxim = 25%** pentru parcelele cu suprafața peste **1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1, L1p:

- CUT maxim = 1,35 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 200 - 500mp.
- CUT maxim = 1,05 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp.
- CUT maxim = 0,75 pentru parcelele cu suprafața peste 1000mp

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

ZONA C – Zonă pentru funcțiuni mixte

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

- (1) Zona funcțională „C” este o zonă realizată pentru a susține varietatea funcțională în zona centrală a orașului Bolintin-Vale și în zonele imediat adiacente. Acesta însumează o zonă de **37.75 ha**. În aceste zone este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a localităților, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate. Zona centrală a localităților se caracterizează prin mixitate funcțională. În aceste zone este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de prestări servicii care să coexiste cu locuirea și funcțiunile asociate acesteia.
- (2) Parcelele care fac parte din zona centrală se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a orașului și la promovarea unei imagini de calitate.
- (3) Este obligatorie, pentru stabilirea modului de ocupare al terenului, să se respecte specificul local, stabilirea elementelor valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.
- (4) Zona funcțională „C” - Zonă de mixtă, este divizată în 4 subzone în funcție de caracteristici ce țin de evoluția țesutului, parcelarului, fond construit și valoarea arhitectural-culturală atât a parcelelor cât și a clădirilor dispune pe acestea:
 - Subzona funcțională **CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central**, este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca. **23,08 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **45,74%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.), caracterizându-se printr-un țesut caracteristic unui centru de localitate de rang III, cu locuințelor individuale, locuințe colective de mici dimensiuni, servicii cu acces public și comerț ce deservește zonele de locuire.
 - Subzona funcțională **CAP - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în limita zonelor protejate**, este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare ce se află în interiorul limitelor de protecție a monumentelor istorice clasate conform Listei Monumentelor istorice din 2015. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca. **4,29 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **8,51%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.).
 - Subzona funcțională **CAR - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă** este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare situate în zona cu risc mare de

inundabilitate cf. ANAR. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca. **7,80 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **15,47%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.).

- Subzona funcțională **CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central**, este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii cu servicii și funcțiuni complementare situată în afara perimetrului Zonei Centrale. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca. **2,56 ha** din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ **5,08%** din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.).

(5) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (**CAr**) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

CA1, CAp, CAr, CBL:

- Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- Servicii de formare – informare;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);
- Alimentație publică;
- Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (structură având o suprafață maximă de 2000 mp)
- Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară, târguri)
- Showroom-uri în construcții special amenajate;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții, altele decât showroom ș.a.);
- Structuri de cazare (Hoteluri și alte facilități de cazare și turistice);
- Locuințe individuale permanente sau sezoniere, locuințe de serviciu, case de vacanță;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces, spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
- Parcaje la sol, supraterrane și subterane;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Construcții anexe, cabină pază.

CA, CAp, CAr

- Activități socio-culturale;

CBL

- Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

CA, Cap, CAr, CBL:

- Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață construită desfășurată maxim **250 mp.**
- Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

CBL:

- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);

Art. 3. Utilizări interzise

CA, Cap, CAr, CBL:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la articolul 2.
- Structuri de vânzare cu suprafață mare ((centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall)
- Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată mai mare de 250 mp.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare;
- Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- Comercializarea utilajelor agricole.
- Depozitare de utilaje agricole.
- Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

CA, CAp, CAr

- Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;
- Stații alimentare cu carburanți;

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Pentru parcelele din țesutul urban constituit, având funcțiunea exclusivă de locuire, existente la momentul aprobării prezentului PUZ - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelei	
	Suprafață min. (mp.)	Front min. (m)
Izolată	250	12
Cuplată	200	8

- (2) Pentru parcelele nou constituite (prin operațiuni cadastrale) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - o Adâncimea parcelei este mai mare decât deschiderea la stradă;
 - o Suprafața minimă a parcelei este **250 mp**;
 - o Deschiderea la stradă (front) este de minimum **12,0 m** în cazul clădirilor construite în regim izolat și cuplat.
- (3) Pentru parcelele constituite, existente având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de **350 mp**.
- (4) Pentru parcelările noi având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de **500 mp**.
- (5) Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (6) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) și (2) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de 4,0 m.
- (7) Pentru parcelele descrise la alin (6) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie 8,0 m (pentru parcelele având funcțiunea de locuire în ambele cazuri de amplasare de parcelă), respectiv 10,0 m (pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea).
- (8) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m.
- (9) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- (10) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local;
- (11) Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, cu clădirile principale la stradă și anexele în continuarea sau în lateralul acestora.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

- (2) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau, după caz pe cel generat) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (**retragere 0,0m** pentru amplasare pe aliniament).
- (3) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

- (4) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan.
- (5) Echipamentele publice vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **3,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul de activități și de normele existente.
- (6) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5,00 m**, numai cu condiția să fie retrase clădirile adiacente față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale. În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane, este obligatorie alipirea la acestea.
- (7) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue, vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,00 m** (aliniament posterior). În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, se va respecta o retragere de minim **3,00 m**.
- (8) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. **Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.**
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexă. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia. **Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale** (exclusiv construcțiile anexe).
- (3) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație, etc.) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
- (4) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat;
- (5) În relație cu **limitele laterale** ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - Clădirile construite în regim **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m^{10*}**. Retragera față de una din limitele laterale poate fi redusă conf. retragerilor minime prevăzute prin **Codul Civil**, numai cu acordul vecinului. În această situație, retragera față de cealaltă limită laterală va respecta prevederile anterioare (min. H/2, min. 3,0 m).
 - Clădirile construite în regim **cuplat** se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m⁹** - principiul de bază fiind în orice caz acela de a acoperi calcanele existente și de a crea altele numai acolo unde pe viitor ele pot fi acoperite de vecini pe o adâncime de max. 15,00 m.
- (6) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim

^{10*} În cazul în care H/2 este mai mic de 3,00.

de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. Fac excepție clădirile menționate la alin (3) și (4).

- (7) Retragera față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția / construcțiile principală / principale.
- (8) Retragera față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **10,00 m** pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea.
- (9) În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de **50,0m**, toate construcțiile (principale, anexe) se vor amplasa integral într-o **bandă de construibilitate** cu adâncimea de **50,0m**, măsurată de la aliniamentul parcelei.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa **maximum două construcții principale distincte**.
- (2) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- (3) Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu, etc.
- (4) În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de **H/2** sau în cazul alipirii a două construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Art. 8. Circulații și accesuri

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public, conform planșei „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accesuri carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim **4,00 m** lățime, pe o lungime de maxim **30,00 m**.
- (3) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (4) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (5) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.
- (6) În cazul parcelelor cu acces la două străzi, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus. Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate parcarilor pentru acestea și se recomandă realizarea unei conexiuni cu

rețeaua velo de la nivelul orașului. Accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

- (7) În cazul locuințelor individuale, accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.
- (8) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți în deplasare.
- (9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- (10) Pentru locuințe **colective** cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- (11) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30,00 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30,00 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Construcții comerciale, unități de cazare și de servicii

- 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.

Cultură

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
 - cu două 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.

Locuire colectivă

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Se va respecta numărul minim în raport cu funcțiunile propuse conform prevederilor *Capitolului 2.7.3. Parcaje*, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcuri pentru noile construcții.
- (3) Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.
- (4) La fiecare **4** locuri de parcare amenajate la sol, se va planta câte un arbore.
- (5) Parcurile amenajate la sol vor fi tratate în faza de execuție exclusiv cu dale înierbate-verzi¹¹.
- (6) În cazul în care nu se pot asigura, în limitele parcelei, locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **200** metri, calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare, de la accesul pe lot și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Pentru clădirile având funcțiunea de locuire, regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **10,00** m la cornișă / strășină, raportat la cota terenului amenajat.
- (2) Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **12,00** m la cornișă / streășină, raportat la cota terenului amenajat.
- (3) Se admite mansardarea clădirilor de locuit cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32). Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă.
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (4) Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, urmărind următoarele principii:

¹¹ Această amenajare nu va intra în calculul suprafeței de spații verzi pe sol natural, fiind exclusiv o măsură de încurajare a dezvoltării durabile (păstrarea unei suprafețe permeabile cât mai mari).

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - volumetria va determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar;
 - pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj cu aspect artificial. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției. Cromatica va fi una care să se încadreze și să respecte vecinătățile, utilizându-se preponderent nuanțe de nonculori și materiale cu aspect natural.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
 - (6) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
 - (7) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
 - (8) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe. De asemenea se vor utiliza nuanțe complementare ale învelitorilor cu nuanțele fațadelor (negru, antracit, gri, maro, cărămiziu, roșu – nu se admit învelitori albastre sau verzi).
 - (9) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj
 - (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
 - (11) Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.
 - (12) În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale/ amenajărilor.
 - (13) La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
 - (14) Amplasarea panourilor generatoare de energie nu este admisă (panouri fotovoltaice, etc.) pentru imobilele protejate. Este admisă amplasarea acestor tipuri de instalații pentru restul imobilelor, cu condiția a nu fi vizibile din spațiul public și a nu afecta structura și imaginea imobilului.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Se aplică concomitent cu prevederile din Capitolul 2.5 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*.
- (2) Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.
- (3) La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.
- (4) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- (5) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- (6) Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- (7) Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- (8) Canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);
- (9) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- (10) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- (11) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- (12) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- (13) Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- (14) Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- (15) Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (16) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/semipublic etc.). Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
- (17) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (18) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.

- (19) În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) Pentru parcelele având funcțiunea de locuire se va asigura un procent **de minimum 30% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelei, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- (2) Pentru parcelele având altă funcțiune decât cea de locuire se va asigura un procent de **30%** spații verzi din care minimum **20% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelei, iar restul de **10%** se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice. Schimbarea destinației terenurilor încadrate ca spații verzi, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- (4) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: piațete de adunare, terase, spații pentru repaus etc.
- (6) În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.
- (7) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- (8) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate sau afectează vizibilitatea unui monument istoric.
- (9) În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările.
- (10) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

Art. 14. Împrejmuiri

CA, CAp, CAr, CBL:

- (1) În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,50 m**, din care soclu opac de maximum **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.
- (2) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

- (3) Nu se recomandă realizarea împrejuririlor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public. Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

SECȚIUNEA IV- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

CA, CAp, CAr:

- POT maxim locuințe individuale = **35%**
- POT maxim pentru alte funcțiuni (altele decât locuirea) = **55%**

CBL:

- POT maxim locuințe individuale = **35%**
- POT maxim pentru alte funcțiuni (altele decât locuirea) = **45%**

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CA, CAp, CAr:

- CUT maxim locuințe individuale = **1,0**
- CUT maxim pentru funcțiuni altele decât locuirea = **1,6**

CBL:

- CUT maxim locuințe individuale = **1,0**
- CUT maxim pentru funcțiuni altele decât locuirea = **1,4**

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

IS - SUBZONĂ SERVICIILOR DE INTERS PUBLIC – ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTE, SĂNĂTATE, ADMINISTRAȚIE

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

- (5) Zona funcțională **IS** este zona reglementată pentru susținerea vieții civice a populației UAT Bolintin-Vale, aici situându-se majoritatea instituțiilor publice cu funcțiuni diverse, precum: administrație publică – Primăria Bolintin-Vale, Judecătoria, sănătate – Spitalul de pediatrie, educație – școli, grădinițe, liceu. Zona însumează o suprafață de **0.91 ha**.
- (6) Zona **IS** este împărțită într-o singură zonă:
- **ISp** - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice, reglementată pe o suprafață de **9186.7mp**;
- (7) Parcelele au suprafețe medii-mari, sunt situate preponderent în relație cu drumuri principale ale orașului, au deschideri mari către stradă.
- (8) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**ISp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (primăria, post poliție, etc.);
- Funcțiuni de cult (biserici, alte edificii de cult, etc.);
- Funcțiuni din domeniul cultural (bibliotecă, cămin cultural, etc.);
- Funcțiuni de educație și cercetare – (grădinițe, școli etc.);
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială – (dispensare, policlinici, spitale etc);
- Construcții anexă;
- Locuințe sociale, cămine elevi / studenți;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
- Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- Unități cu destinație specială:

- unități aparținând serviciilor speciale;
 - unități de apărare civilă;
 - unități de apărare împotriva incendiilor;
 - unități de poliție;
 - alte unități, funcțiuni complementare conform normelor specifice.
- Parcaje la sol, subterane sau supraterane.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.

Art. 3. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la punctul 2;
- Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
- Activități comerciale;
- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități de producție, distribuție și depozitare.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- (1) Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim **12,0m**.
- (2) Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de **500 mp**
- (3) Sunt exceptate de la prevederile alineatului anterior parcelele a căror funcțiune este cea de **capelă**, amplasate pe terenuri aflate în proprietatea publică sau privată a orașului Bolintin-Vale. În acest caz sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de **200 mp**.
- (4) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (6) Forma terenului se recomandă a fi rectangulară.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- (1) Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (3) Noile construcții vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, conform Planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (4) Echipamentele publice vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **3,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul de activități și de normele existente.

- (5) În zona non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, cabinelor pază, aleilor de acces și platformelor.
- (6) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate). Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (2) În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (3) În relație cu **limitele laterale** ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - Clădirile construite în regim **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m**.
 - Clădirile construite în regim **cuplat** se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m*** - principiul de bază fiind în orice caz acela de a acoperi calcanele existente și de a crea altele numai acolo unde pe viitor ele pot fi acoperite de vecini pe o adâncime de max. 15,00 m; în cazul în care limita laterală separă zona rezidențială, de o funcțiune publică, distanța se majorează la **5,00 m**.
- (4) Retragera față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția / construcțiile principală / principale.
- (5) În cazul parcelelor destinate construcțiilor de cult, dacă acestea se învecinează cu parcele având funcțiunea de locuire, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minimum **10,0 m**.
- (6) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- (7) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, **dar nu mai puțin de 5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfășoară activități permanente care necesită lumina naturală.

Art. 8. Circulații și accesuri

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament **nu va depăși 30,00 m**.

- (3) Se recomandă amenajarea de grădini și zone pietonale, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți în deplasare.
- (5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- (6) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- (7) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- (8) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
 - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- (9) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform prevederilor Capitolului 2.7.3. Parcaje, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcări pentru noile construcții.
- (3) Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol.
- (4) Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este **P+3E**.
- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **15,00 m** la cornișă raportat la cota terenului amenajat.
- (3) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (4) Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor de parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului construcției, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”. Pentru firme, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

- (3) Se vor evita pastişele şi imitaţiile unor stiluri arhitecturale existente şi imitarea materialelor naturale.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei. Finisajele trebuie să corespundă exigenţelor actuale ţinând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
- (6) Se vor conserva obligatoriu forma şi aspectul clădirilor (interioară şi exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea şi decoraţia lor în cazul imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare şi a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.
- (7) În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea şi tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenţii care au alterat arhitectura clădirii / construcţiei / monumentelor memoriale / amenajărilor.
- (8) La intervenţiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii faţade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente. Faşadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
- (9) Amplasarea panourilor generatoare de energie nu este admisă (panouri fotovoltaice, etc.) pentru imobilele protejate. Este admisă amplasarea acestor tipuri de instalaţii pentru restul imobilelor, cu condiţia a nu fi vizibile din spaţiul public şi a nu afecta structura şi imaginea imobilului.
- (10) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi construcţiilor anexe.
- (11) Toate faşadele vor fi tratate în mod egal.
- (12) Suprafaţa vitrată a clădirilor noi nu va depăşi 50% din suprafaţa unei faşade.

Art. 12. Condiţii de echipare edilitară

- (1) Se aplică concomitent cu prevederile din Capitolul 2.5 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*.
- (2) Viitoarele construcţii vor fi racordate la utilităţile existente în zonă, respectiv la reţelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicaţii.
- (3) La faza de obţinere Autorizaţie de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente reţele) şi racordare la utilităţi, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată şi modificată.
- (4) Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii sanitare;
- (5) Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice existente şi se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii etc;
- (6) Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spaţiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide şi captării apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase, pentru a se evita producerea gheţii pe zonele destinate circulaţiei publice.
- (7) Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole şi şanţuri); se admit şi soluţiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulaţiile pietonale şi acoperişul construcţiilor, în spaţiile libere verzi;
- (8) Canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer şi pluvial);
- (9) Înfiinţarea de noi reţele edilitare se face de către autoritatea publică locală şi de către societăţile comerciale/furnizori de servicii şi utilităţi;

- (10) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- (11) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- (12) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- (13) Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- (14) Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- (15) Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (16) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
- (17) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (18) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.
- (19) În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Se va asigura un procent de **20%** spații verzi în interiorul parcelei, **pe sol natural**. Restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (3) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (5) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice. Schimbarea destinației terenurilor încadrate ca spații verzi, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- (6) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.
- (7) În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.
- (8) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

- (9) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate sau afectează vizibilitatea unui monument istoric.
- (10) În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările. Se recomandă o amenajare peisageră ce respectă caracterul istoric.
- (11) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

Art. 14. Împrejmuiri

- (1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiri, cu excepția gardului viu.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

POT max = 60%;

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT max = 2,0.

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

- (1) Această zonă funcțională este ocupată de căile de circulații și de amenajările aferente acestora: circulații carosabile, circulații pietonale, piste de biciclete, spații verzi de aliniament, ronduri florale, etc.
- (2) Această zonă ocupă aproximativ **4,46 ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică **8,85%** din totalul zonei de reglementare.

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Circulații carosabile publice;
- Circulații pietonale publice;
- Piață urbană publică;
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- Stații de transport public;
- Parcaje publice marcate și semnalizate ca atare;
- Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, statui, elemente de arta urbană;
- Piste și benzi de biciclete;
- Alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.);
- Rețele tehnico-edilitare; Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare (conduce de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Spații verzi de aliniament și / sau de protecție;
- Amplasarea semnalizărilor rutiere.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- Locuri de joacă de mici dimensiuni, cu condiția să fie protejate față de circulațiile auto prin gard dublat de perdea de vegetație;
- Panourile pentru semnalizarea rutieră cu condiția să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Se admit stații pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate, stabilite de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Art. 3 Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1. și admise cu condiționări la punctul 2.
- Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate sau reclamă și a construcțiilor, cu excepția statuilor și a monumentelor, în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de

siguranță, precum și pe suprafețe de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;

- Se interzice staționarea autovehiculelor (aceasta se va realiza în zonele special amenajate) pe partea carosabilă sau pe trotuare și piste de biciclete.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Nu este cazul.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Art. 8 Circulații și accesuri

Nu este cazul.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;
- (3) Staționările ilegale și parcările în locuri neamenajate pe spațiul public sunt interzise.
- (4) De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru stațiile de transport în comun, se admite maxim o înălțime de 3,00 m. Obiectele de artă urbană (statui, fântâni) se pot amplasa în funcție de amenajarea peisageră.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- (1) Se aplică prevederile din *Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U.
- (2) În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- (3) Toate drumurile sunt în prezent iluminate public și dispun de toate rețelele edilitare necesare.

- (4) În cazul modernizării iluminatului public, se va ține cont de principiile sustenabilității și se vor căuta corpuri de iluminat care să se integreze în specificul zonei.
- (5) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate;
- (6) Este necesar să se asigure iluminatul public și colectarea apelor pluviale cu rigole.
- (7) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale / furnizori de servicii și utilități;
- (8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.
- (2) Piețele urbane vor fi pavate doar cu materiale naturale, în nuanțe și culori pale, neutre.
- (3) Zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.
- (4) Mobilierul urban va fi unitar și realizat preponderent din lemn și metal în culori închise, care să nu eclipseze fronturile, clădirile și monumentele din zona PUZ.
- (5) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.
- (6) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind siguranța rutieră.

Art. 14. Împrejmuiri

- (1) Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

Nu este cazul.

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

Nu este cazul.

EX- A - ZONA EXTRAVILAN ARABIL

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

- (1) Această zonă funcțională se referă la terenurile arabile sau neproductive situate în limita P.U.Z., în extravilan.
- (2) Această zonă ocupă aproximativ **0,44ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică cca. **8,85%** din totalul zonei de reglementare.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legislația în vigoare¹². Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.
- (4) Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) În teritoriul extravilan se admite numai construirea obiectivelor militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.
- (2) Terenurile cu destinație agricolă sunt¹³:
 - o terenurile agricole productive: rabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
 - o terenurile cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite;
 - o cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
 - o terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;
- (3) Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele 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.
- (4) 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.
- (5) Autoritățile administrației publice vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole¹⁴.
- (6) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite în Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe

¹² Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, Art. 3;

¹³ Legea fondului funciar nr. 18/1991;

¹⁴ Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, Art. 3;

- cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă¹⁵. Excepțiile sunt prevăzute de aceeași lege la art. 92, alin. 2.
- (7) Nu se vor înstrăina, nu se vor împărți, nu pot fi grevate de niciun drept real sau personal și nu li se va schimba categoria de folosință pajiștilor prevăzute în Legea nr. 214/2011 pentru organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor la art. 1 alin. (1) lit. a) și c). Legea fondului funciar nr. 18/1991 și O.U.G. 34/2013 privind organizarea administrarea și exploatarea pajiștilor permanente corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991, condiționează autorizarea în extravilan, în zonele agricole, numai a construcțiilor care servesc activităților agricole sezoniere (adăposturi animale, spații depozitare recolte și utilaje agricole) de mici dimensiuni.
- (5) Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan¹⁶. Acestea vor fi realizate în conformitate cu HG nr. 62/1996 și OMLPAT/OMApN/OMI/OSRI nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995.
- (8) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire pentru lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan sunt considerate construcții cu caracter provizoriu și pot fi autorizate conform legii¹⁷;

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

- (1) Se vor păstra caracteristicile generale ale parcelelor existente.
- (2) Se conservă actuala rețea de drumuri de exploatare și se pot propune noi drumuri agricole.
- (1) Accesul către malurile de apă trebuie neîngrădit, lăsat liber de obstacole.
- (2) Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor¹⁸.
- (3) Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.
- (4) Se vor respecta zonele de interdicție de construire aferente dotărilor agrozootehnice, așa cum sunt ele stabilite prin O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- (5) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul

¹⁵ Legea fondului funciar nr. 18/1991, Art. 92, alin. 1;

¹⁶ Precizarea MLPAT privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobată prin Ordinul nr. 34/1995, Art. 2, lit. a;

¹⁷ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 3, alin. 1, lit. h;

¹⁸ Legea apelor nr. 107/1996, Art. 25, alin. 1;

localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii¹⁹.

- (6) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire 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 agricole²⁰;
- (7) Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F. – Giurgiu.
- (8) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
- (9) Spații verzi: Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.
- (10) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- (11) Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale: se vor planta specii locale și se va evita plantarea de specii exogene.
- (12) În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
- (13) Necesitatea extinderii localităților poate duce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora, astfel, în acest caz pentru autorizarea construcțiilor se va face numai prin elaborarea unor documentații de urbanism de tip P.U.G. sau P.U.Z.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Nu este cazul.

KXL STUDIO S.R.L.



Întocmit,

Urb. Tania Bacale

Urb. Cosmin – Ionuț Militaru

Urb. Vlad – Andrei Nour

Urb. peis. Iulia Sabău

Șef Proiect,

Arh. Andrei NISTOR



¹⁹ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 2, alin. 3;

²⁰ Legea fondului funciar nr. 18/1991, Art. 102;