

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN FAZA 2-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE
Data anunțului: 27.02.2026

Denumire:

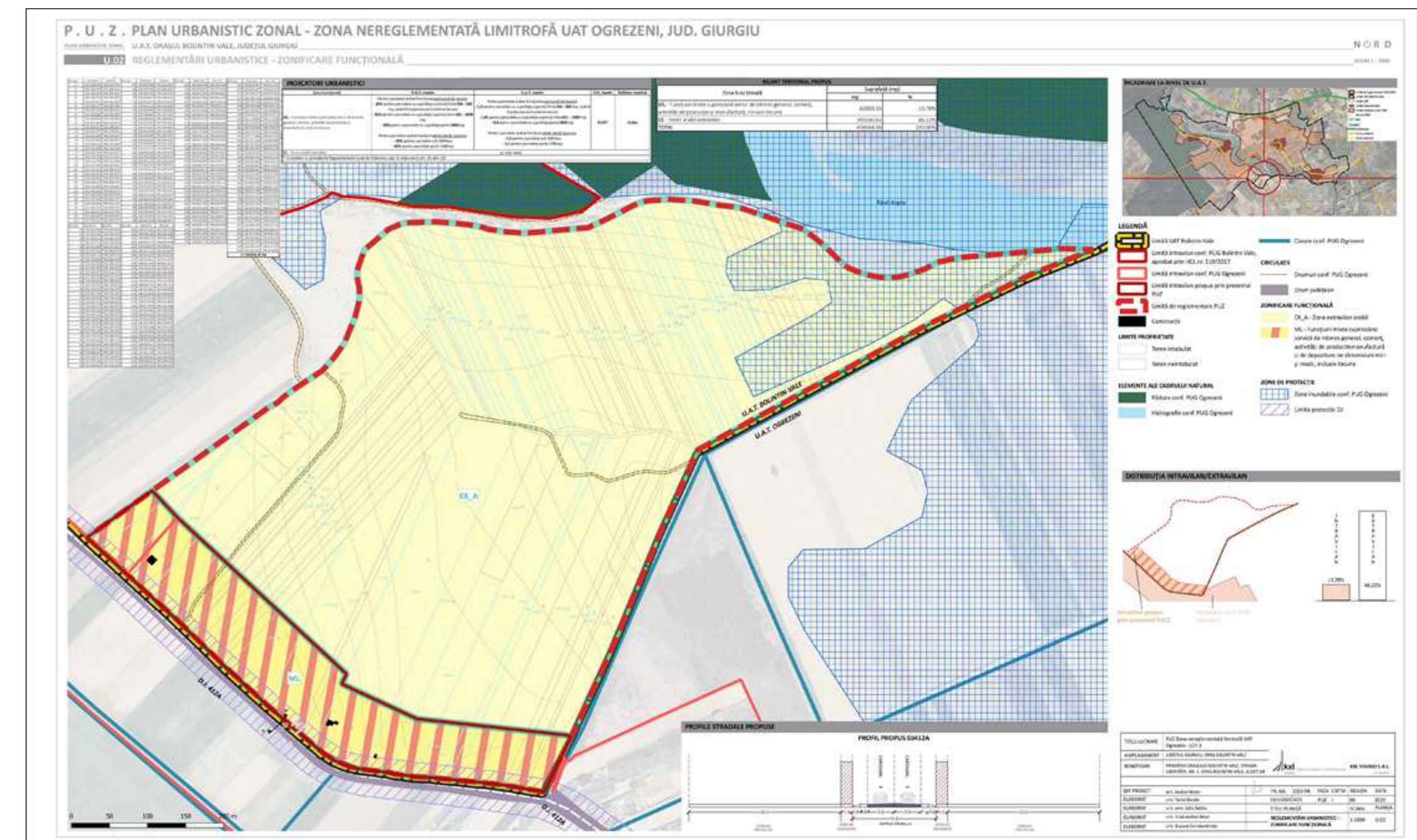
P.U.Z. ZONA NEREGLEMENTATĂ LIMITROFĂ UAT OGREZENI - LOT 3 (Conf. Certificatului de Urbanism nr. 117 din data 29.04.2025)

Localizare:

Zona din extremitatea sudică a localității Malu Spart cuprinsă între râul Argeș la est, DJ 401 A la vest și limita administrativă cu comuna Ogrezeni la Sud, zona se învecinează cu UTR având funcțiunea de teren arabil extravilan.

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

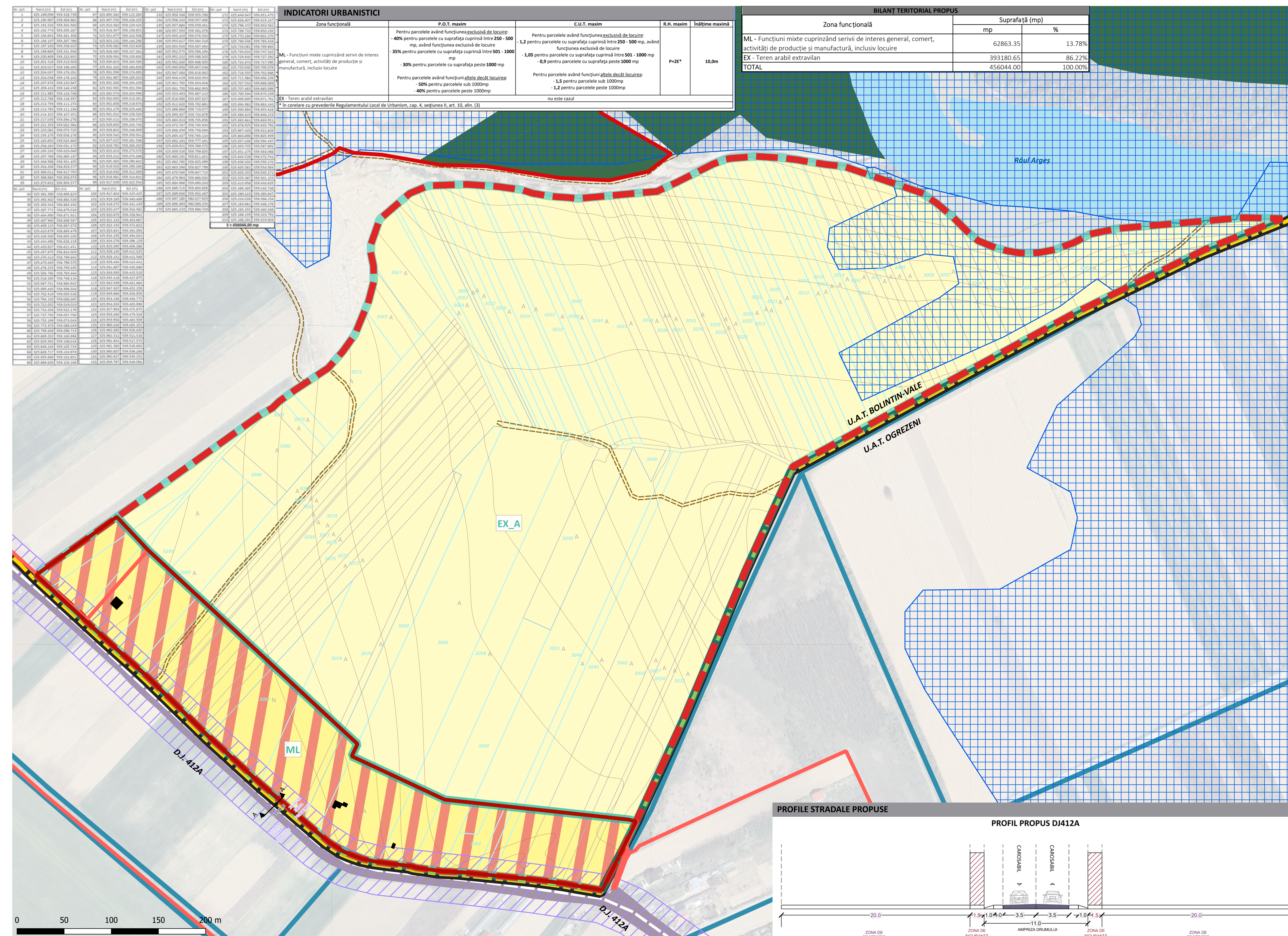
P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA NEREGLEMENTATĂ LIMITROFĂ UAT OGREZENI, JUD. GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL U.A.T. ORAȘUL BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

N O R D

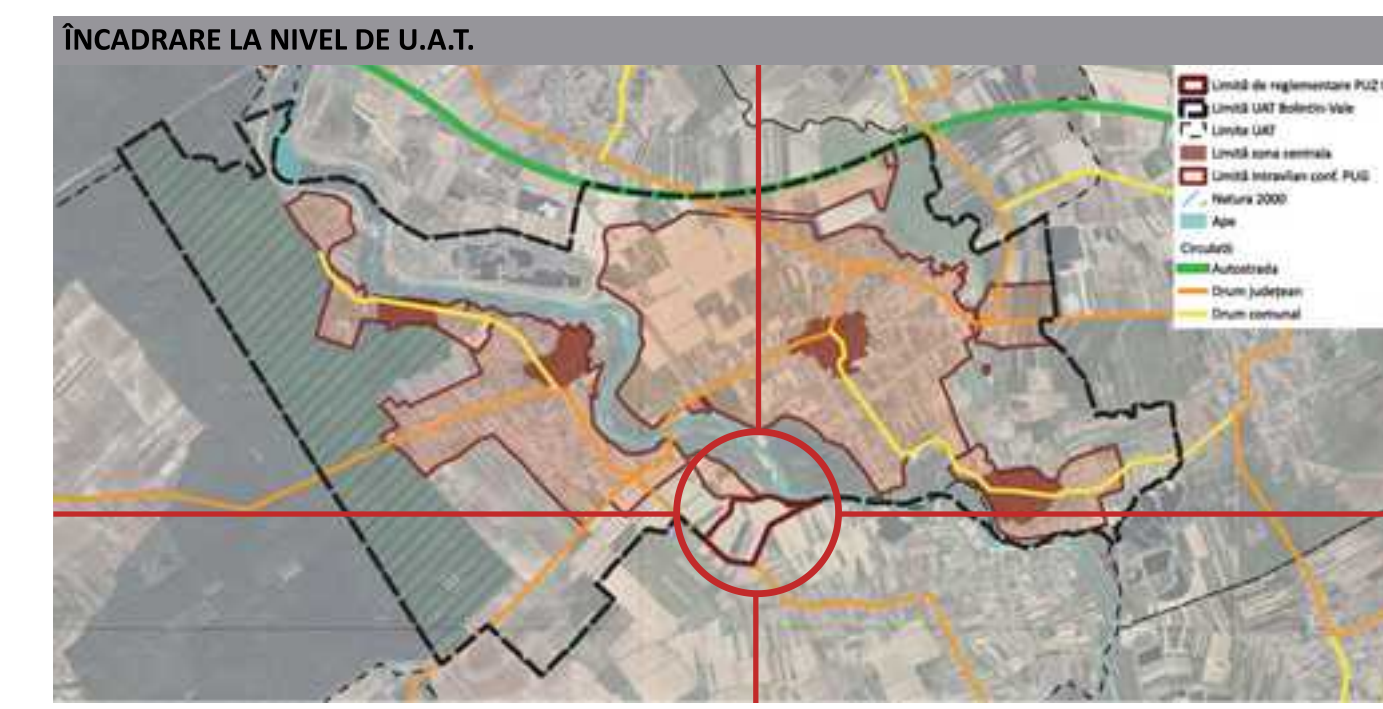
U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

SCARA 1 : 2000



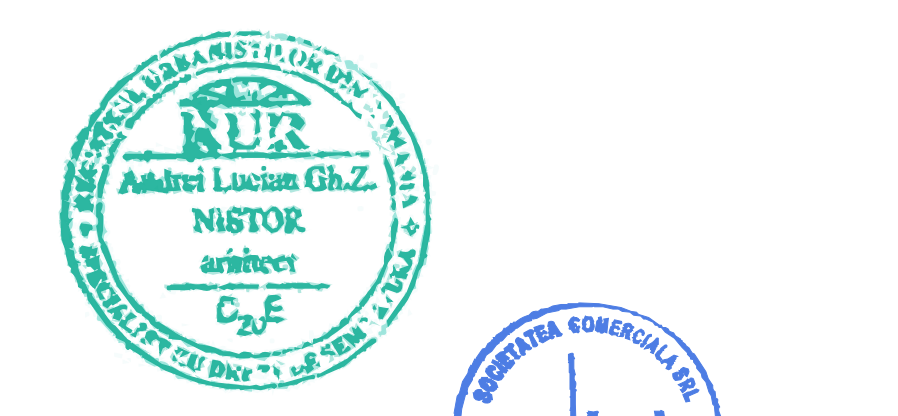
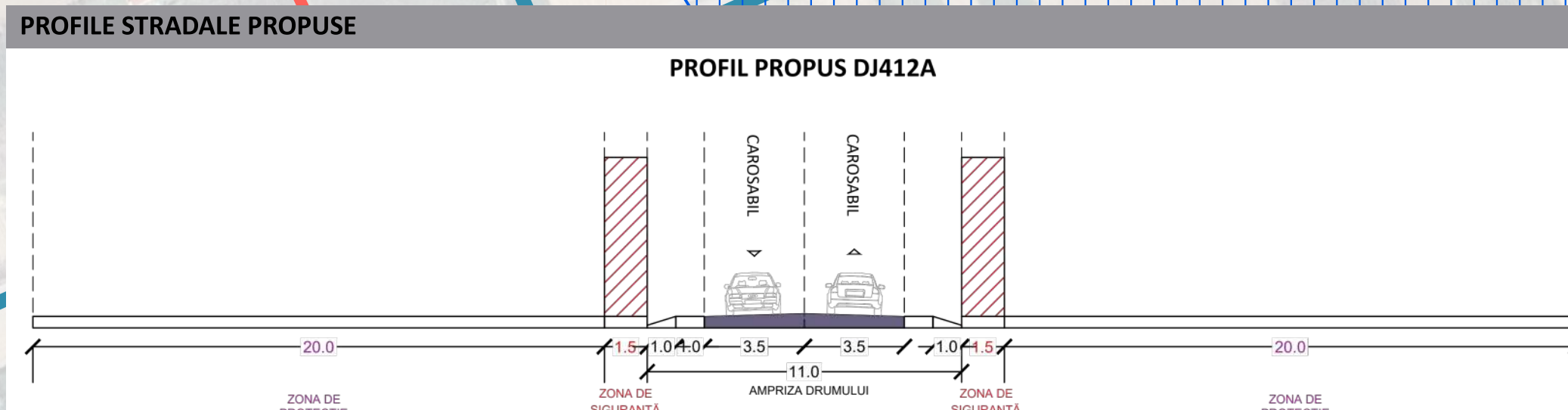
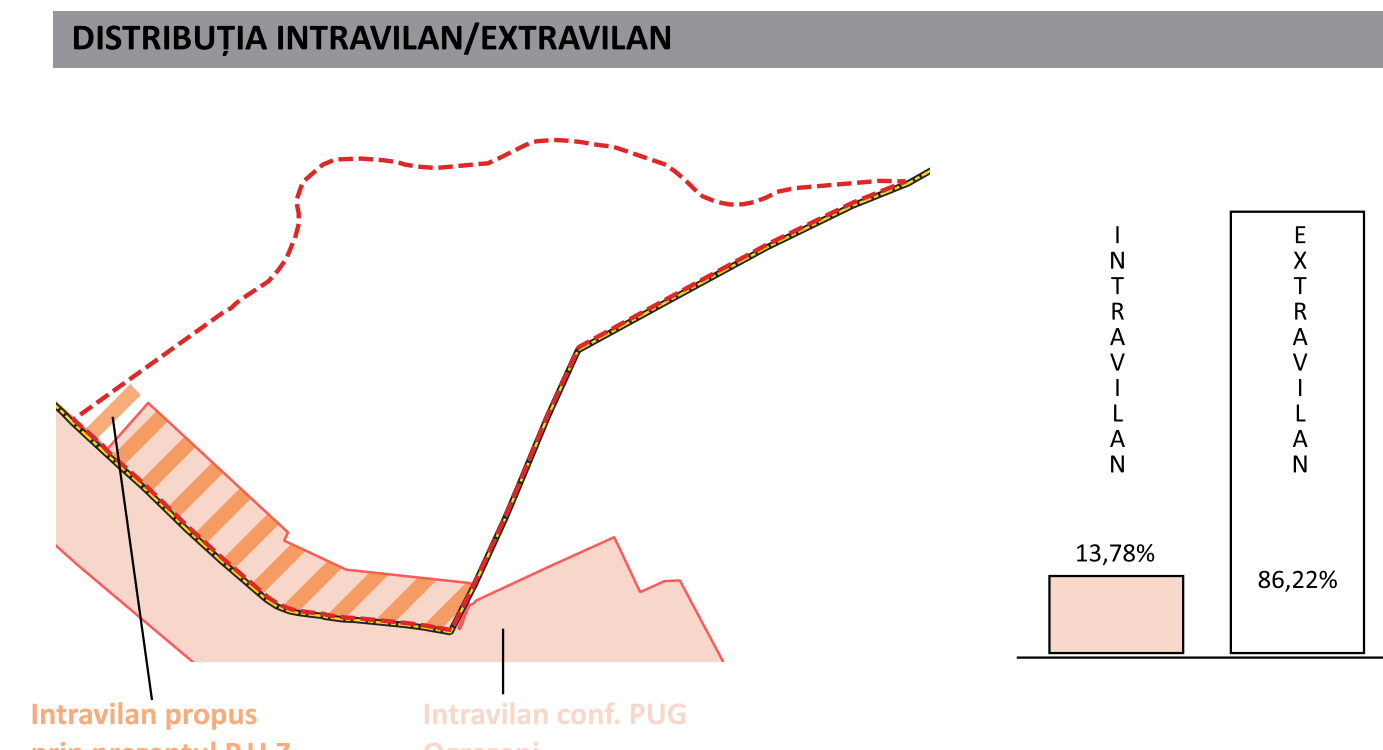
INDICATORI URBANISTICI		P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	Înălțime maximă
ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, inclusiv locuire	Zona funcțională	Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire - 40% pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 250 - 500 mp, având funcțiunea exclusivă de locuire - 35% pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000 mp - 30% pentru parcelele cu suprafața peste 1000 mp	Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire - 1,2 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 250 - 500 mp, având funcțiunea exclusivă de locuire - 1,05 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000 mp - 0,9 pentru parcelele cu suprafața peste 1000 mp	P+ZE*	10,0m
		Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuire: - 50% pentru parcelele sub 1000mp - 40% pentru parcelele peste 1000mp	Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuire: - 1,5 pentru parcelele sub 1000mp - 1,2 pentru parcelele peste 1000mp		
			nu este cazul		
* In corelare cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, cap. 4, secțiunea II, art. 10, alin. (3)					

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		Suprafață (mp)	
Zona funcțională		mp	%
ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, inclusiv locuire		62863.35	13.78%
EX - Teren arabil extravilan		393180.65	86.22%
TOTAL		456044.00	100.00%



LEGENDĂ

- Limită UAT Bolintin-Vale
- Limită intravilan conf. PUG Bolintin-Vale, aprobat prin HCL nr. 110/2017
- Limită intravilan conf. PUG Ogrezeni
- Limită intravilan propus prin prezentul PUZ
- Limită de reglementare PUZ
- Construcții
- Teren intabulat
- Teren neintabulat
- Pădure conf. PUG Ogrezeni
- Hidrografie conf. PUG Ogrezeni
- Canale conf. PUG Ogrezeni
- CIRCULAȚII**
- Drumuri conf. PUG Ogrezeni
- Drum județean
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- EX_A - Zona extravilan arabil
- ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție/manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, inclusiv locuire
- ZONE DE PROTECȚIE**
- Zone inundabile conf. PUG Ogrezeni
- Limita protecție DJ



TITLU LUCRARE	PUZ Zona nereglementată limitrofă UAT Ogrezeni - LOT 3							
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE							
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, STRADA LIBERTĂȚII, NR. 1, ORAȘ BOLINTIN-VALE, JUDEȚ GR							
ȘEF PROIECT	urb. Andrei Nistor	PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA	
ELABORAT	urb. Tania Bacale	10/U/2025	BLT1	PUZ	I	00	2025	
ELABORAT	urb. peis. Iulia Sabău	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ					SCARA	PLANȘA
ELABORAT	urb. Vlad-Andrei Nour						1:2000	U.02
ELABORAT	urb. Bucura Constantinide							

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA NEREGLEMENTATĂ LIMITROFĂ UAT OGREZENI

Amplasament: Zona din extremitatea sudică a localității Malu Spart cuprinsă între râul Argeș la nord-est, DJ 401 A la sud-vest și limita administrativă cu comuna Ogrezeni, Orașul Bolintin-Vale, jud. Giurgiu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Versiune intermediară pentru avizare - PUZ Preliminar

Proiect Nr.: 10/U/2025
Cod proiect: BLT3
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: UAT ORAȘUL BOLINTIN-VALE



Proiectant
KXL Studio S.R.L.

2025

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	5
1.1. ROLUL R.L.U.	5
1.1.1. DEFINIȚIE ȘI SCOP	5
1.1.2. IMPLEMENTARE	5
1.1.3. MONITORIZARE	5
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII	6
1.2.2. REGLEMENTĂRI LEGALE	6
1.3. DOMENIU DE APLICARE	8
1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA	8
1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII	8
1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR	8
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	9
2.1.2. PROTEJAREA RESURSELOR NATURALE	9
TERENURI, SUPRAFEȚE FORESTIERE, REZERVELE SUBSOLULUI	9
PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ	9
ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE	9
2.1.2. PROTEJAREA PATRIMONIULUI ANTROPIC	9
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC	9
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	9
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale	9
RISC SEISMIC	10
ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ	10
CUTREMURELE DE PĂMÂNT	10
INUNDAȚIILE	10
ALUNECĂRILE DE TEREN	10
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice	11
2.2.3. Zone de protecție și siguranță	11
REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	11
2.2.4. Construcții cu caracter special	11
2.2.5. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	11
2.2.6. Asigurarea echipării edilitare	12
2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	13
2.2.8. Indicatorii urbanistici POT și CUT	13
2.2.9. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică	14

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	14
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	15
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	16
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	16
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	17
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII	17
2.4.1. Accesuri carosabile	17
2.4.2. Accesuri pietonale	18
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	18
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	18
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	19
2.7.1. Spații verzi	19
2.7.2. Împrejmuiri	19
2.7.3. Parcaje	19
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	20
3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	20
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	21
ZONA M – Zonă pentru funcțiuni mixte	21
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI	21
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ	22
Art. 1. Utilizări admise	22
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări	22
Art. 3. Utilizări interzise	23
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	24
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	24
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	24
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	25
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	26
Art. 8. Circulații și accesuri	27
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	28
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	28
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor	29
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	30
Art. 13. Spații libere și spații plantate	31
Art. 14. Împrejmuiri	31
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	31
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului	31
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului	32
CAPITOLUL V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN	32
EX - A - ZONA EXTRAVILAN ARABIL	32
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI	32

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ	33
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	34
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR.....	35

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.) **al zonei limitrofe UAT Ogrezeni**, obținută în urma Sentinței Civile nr. 103F / CAF / 09.03.2016, zonă din extremitatea sudică a localității Malu Spart cuprinsă între râul Argeș la nord-est, DJ 401 A la sud-vest și limita administrativă cu comuna Ogrezeni, a orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu pentru care se întocmește prezentul PUZ omonim.

(2) Reglementările prezentului P.U.Z. se vor aplica pentru o suprafață totală de **45,60 ha din zona limitrofă a UAT Bolintin-Vale, jud. Giurgiu.**

(3) Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile documentațiilor PUG aprobate anterior.

(4) 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.
- (3) 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 și a prevederilor PUG Comuna Ogrezeni, aprobat prin HCL nr. 8 / 28.02.2019.

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;
- P.U.G. Comuna Ogrezeni, aprobat prin HCL nr. 8 / 28.02.2019.

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
- OUG 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- 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 reglementării 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 parcărilor 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;
- HCL Oraș Bolintin-Vale nr. 118 / 23.11.2023 privind aprobarea Regulamentului privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism – PUG (Plan Urbanistic General), PUZ (Plan Urbanistic Zonal), PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

1.3. DOMENIU DE APLICARE

1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ **456.044,00 mp² (aproximativ 45,60 ha)**, luând în considerare delimitarea stabilită prin documentațiile P.U.G. aprobate anterior, cât și prin Certificatele de Urbanism nr. 100/21.04.2023 și nr. 117 / 29.04.2025:

- la N: Zăvoi Bolintin-Vale și Râul Argeș;;
- la S: DJ 412A – BV - OGREZENI;
- la E: UAT OGREZENI, limite proprietăți private;
- la V: UAT Bolintin-Vale, 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,
- 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.

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, REZERVELI 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 exploatarei și prelucrării resurselor.

PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ

- (3) Arealul reglementat nu are resurse de apă (albii, maluri, construcții hidrotehnice etc.).
- (4) Se interzice construirea în zonele afectate de riscuri naturale (eroziuni, inundații etc). Se va respecta cota de inundabilitate stabilită de Apele Române pentru Râul Argeș.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (5) Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.
- (6) Zonele cu valoare peisagistică din arealul studiat sunt considerate malurile râului Argeș.

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 monumente istorice și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

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, amplasamentul reglementat este încadrat 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 află 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 se încadrează 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) Conform hărții din Anexa 4a, respectiv tabel Anexa 5, poziția 636, 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.
- (10) 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
- (11) 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

- (12) Aria studiată se încadrează în zona cu potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren de tip primar.
- (13) Pe cursul Argeșului există mai multe zone cu potențial de producere a eroziunilor, acolo unde malul este convex, respectiv în extremitatea nord-estică a zonei PUZ. Până la realizarea apărărilor de mal este necesară restricționarea construirii în zonele respective. Este de asemenea necesară monitorizarea zonelor cu risc de eroziune, însoțită la nevoie de măsuri provizorii.

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.

(4) Construcțiile de pe parcelele adiacente drumurilor județene DJ vor respecta o retragere de 12,0m din axul drumului, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare (art. 19, alin. (4)).

(5) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică de 12,0m din axul DJ, respectiv 10,0m din axul DC se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere.

(6) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ

(7) 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.

(8) 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) Excepții de la această prevedere se pot eventual admite în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări în utilizarea altor terenuri, potrivit reglementărilor prezentului PUZ.

- (3) 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.
- (4) Zona minimă de reglementare a viitoarei documentații PUZ ce se elaborează potrivit alineatelor anterioare va fi zona de impact din jurul amplasamentului, stabilită prin analiza de risc elaborată potrivit reglementările specifice.
- (5) 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 bransare 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.
- (4) La elaborarea documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorii de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor.
- (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.

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.

- (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) 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.
- (4) 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.

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

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

³ Idem 1.

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;

(2) 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 branșamentelor 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;
- Parcaje;
- Alei pietonale și carosabile;
- Mobilier urban;
- Împrejmuiri 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.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

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 gradenelor 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.

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).

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;
- 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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, bucătăriilor și a spațiilor de preparare
- conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

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 (**alinieră** 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) se vor contura prin aplicarea prevederilor din 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 acesteia (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 generat în urma aplicării prevederilor PUZ privind retragerile minime, 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.

(5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice.

(6) Construcțiile și lucrările amplasate în zona de protecție a drumurilor județene (DJ), vor trebui să nu afecteze, prin amplasare și funcționare, buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va face, obligatoriu, în baza avizului administratorului drumului.

(7) Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.

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

(8) Amenajările de străzi și drumuri noi, precum și amenajarea acceselor carosabile se vor realiza după ce în prealabil s-au obținut avizele sau acordurile administratorilor drumurilor sau a deținătorilor legali de terenuri implicate, după caz.

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 mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (3) Se va avea în vedere dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos / cu bicicleta, etc.), astfel încât să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii vulnerabile de pietoni (ex. persoane cu dizabilități), bicicliști, etc.

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 rețelelor 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.
- (4) Se recomandă extinderea rețelei de alimentare cu apă concomitent cu extinderea rețelei de canalizare.
- (5) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

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

- (1) Totalitatea parcelelor reglementate însumează suprafața de **45,60 ha**.
- (2) La momentul întocmirii RLU, majoritatea parcelelor au forme regulate, specifice unui țesut agricol. 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.

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).

(5) 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.

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 parcelelor ce alcătuiesc prezentul PUZ, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu.

(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) Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale. Se va respecta Anexa nr. 6 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

(4) În cazul aprobării unei politici sau a unui regulament specific referitor la suprafețele minime necesare de spații verzi la nivelul orașului Bolintin-Vale, acesta se va aplica în locul reglementărilor mai sus menționate.

2.7.2. Împrejmuiri

(1) Se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

(2) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

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 recomandate:

- 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 supraterane;
- 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 parcarele 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 / casă) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament / casă) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (4) Pentru alte funcțiuni (altele decât locuirea) se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu cerințele funcționale și legislația în vigoare. Pentru toate funcțiunile (ce nu sunt de locuire) se vor asigura obligatoriu și locuri de parcare pentru biciclete. Funcțiunile publice vor avea asigurate și locuri de parcare pentru persoane cu mobilitate redusă.
- (5) În cazul aprobării unei politici sau a unui regulament specific referitor la calculul locurilor de parcare la nivelul orașului Bolintin-Vale, acesta se va aplica în locul reglementărilor mai sus menționate.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS:

BILANȚ TERITORIAL						
Funcțiune	Suprafață				TOTAL	
	Intravilan		Extravilan		mp	%
	mp	%	mp	%		
Arabil	40252.89	70.89%	397070.69	99.45%	437323.59	95.90%
Neproductiv	5938.52	10.46%	2192.17	0.55%	8130.69	1.78%
Locuire individuală	10589.72	18.65%	0.00	0.00%	10589.72	2.32%
TOTAL	56781.13	100.00%	399262.87	100.00%	456044.00	100.00%

Existent

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
Zona funcțională	Suprafață (mp)	
	mp	%
ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, inclusiv locuire	62863.35	12.45%
EX - Teren arabil extravilan	393180.65	87.55%
TOTAL	456044	100.00%

Propus

UTR ML	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT max = 50% CUT max = 1,5 Rh max = P+3E H max = 15 m <i>(Notă: simulare indicatori maximi ai zonei – se va ține cont de prevederile detaliate în Cap. 3.2. privind funcțiunea și suprafețele parcelelor)</i>	Suprafață maximă construită	31.431,67	50 %
	Suprafață minimă spații verzi pe sol natural	12.572,67	20 %
	Circulații carosabile/ pietonale /parcări / alte amenajări	18.859,00	30 %
	Suprafață totală UTR	62.863,35 mp	100,00%

3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zone situate în intravilan:

Zona M – Zonă mixtă

ML - Subzonă funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, inclusiv locuire

Zone situate în extravilan:

Zona EX-A – Zonă extravilan arabil

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

(1) Având în vedere prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 2 – Definierea 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.”*

ZONA M – Zonă pentru funcțiuni mixte

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a locuințelor, funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, de-a lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Subzona ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, inclusiv locuire

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

(1) Zona funcțională „M” este o zonă realizată pentru a susține varietatea funcțională de-a lungul DJ412A a orașului Bolintin-Vale. Acesta însumează o zonă de **6,28 ha**.

(2) 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.

(3) Zona funcțională „M” - Zonă pentru funcțiuni mixte, conține o subzonă stabilită în funcție de caracteristici ce țin de rolul la nivelul UAT, amplasare, țesut și parcelar, fond construit:

- Subzona funcțională **ML - Subzonă funcțiuni mixte, cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, inclusiv locuire**, este o zonă de locuințe preponderent individuale, de dimensiuni mici-medii, cu servicii și funcțiuni complementare. Aceasta este reglementată pe o suprafață de cca. 5,67 ha din suprafața totală a P.U.Z. (aproximativ 12,71% din teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z.)

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- 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.);
- Structuri de cazare (Hoteluri și alte facilități de cazare și turistice);
- Alimentație publică;
- Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie;
- Showroom-uri în construcții special amenajate;
- Târguri și piețe;
- Spații plantate, scuaruri;
- Spații amenajate pentru sport, agrement, locuri de joacă pentru copii;
- Locuințe individuale (și anexe gospodărești) sau colective;
- Locuințe de serviciu;
- Construcții anexe, cabine pază;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces, spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- **Activități de depozitare - maxim 500 mp** suprafață construită desfășurată;
- Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.), activități de distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției - **Suprafață construită desfășurată maximă = 250 mp**;
- Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto cu condiția să fie amplasate luând în calcul vecinătățile imediate și fără să genereze poluare;
- Stații alimentare cu carburanți, cu condiția respectării distanțelor de siguranță față de locuințe și față de alte funcțiuni sensibile;
- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);
- 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;
- Aceste funcțiuni de interes se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate, producând deranj locuitorilor;
 - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
 - localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ, sănătate și de lăcașuri de cult.
- Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip în vigoare și cu condiția respectării OMS nr. 119 / 2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Funcțiuni de turism și cazare (pensiuni turistice, vile turistice, agroturism și turism cu caracter temporar) cu maxim 10 camere de cazare și cu condiția să nu aducă modificări asupra arhitecturii tradiționale și valorilor reperate și asupra modului de organizare a gospodăriilor și cu condiția asigurării accesului din curte;

Art. 3. Utilizări interzise

- Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- Comercializarea și întreținerea utilajelor agricole, cât și depozitarea de utilaje agricole;
- Activități de depozitare cu suprafață construită mai mare de 500mp, poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Platforme de precolectare 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.
- Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- 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 precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserveșc funcțiunile ansamblului;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi; Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor private se vor realiza exclusiv în limita proprietății private;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1. și admise cu condiționări la punctul 2.

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

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

- (1) Pentru parcelele nou constituite, având funcțiunea de locuire (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**;
 - Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
 - Deschiderea la stradă (front) în funcție de cazul clădirilor construite: în regim izolat și cuplat.

Pentru parcelele nou constituite		
Regim de construire	Front minim la stradă / Deschidere	Suprafață minimă
Cuplat	10	250
Izolat	12	300

- (2) Pentru parcelele noi având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de **500 mp** și un front de minimum **15,0m**.
- (3) 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.
- (4) 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;
- (5) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evedențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local;
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Pentru parcelele descrise la alin (7) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie 10,0 m (pentru parcelele având funcțiunea de locuire în ambele cazuri de amplasare de parcelă), respectiv 12,0 m (pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea).
- (9) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m (pentru parcelele având funcțiunea de locuire), respectiv 12,0 m (pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea).

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.

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 propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,00 m 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 **3,00 m**, 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) În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) vor respecta alinierea caracteristică străzii/ tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (9) 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) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. **Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.**
- (2) 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.
- (3) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de **construire izolat**.
- (4) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (5) 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 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)

- (6) Pentru parcelele având funcțiuni de locuire distanțele minime 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^{8*}**. Retragerea față de una din limitele laterale poate fi redusă conf. retragerilor minime prevăzute prin **Codul Civil**, numai cu acordul vecinului. În această situație, retragerea 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 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.
- (7) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0 m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (8) Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția / construcțiile principală / principale.
- (9) Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **10,00 m** pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea.
- (10) 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

- (1) 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.
- (2) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiuni altele decât locuirea este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.

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

Art. 8. Circulații și accesuri

- (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 alte 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 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 parcărilor 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) 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) Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (10) Circulațiile carosabile vor fi dotate cu aliniament vegetal pe ambele părți pentru asigurarea microclimatului și confortului utilizatorilor. Circulațiile carosabile și pietonale vor asigura accesul la construcții și locurile de parcare, a căror configurare vor respecta normele tehnice specifice, în vigoare.
- (11) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul 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 acces 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

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

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- (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) Parcărilor amenajate la sol vor fi tratate în faza de execuție exclusiv cu dale înierbate-verzi⁹.
- (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

- (1) Pentru clădirile având funcțiunea de locuire, regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **10,00** m la cornișă / streășină, raportat la cota terenului amenajat.
- (2) Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **12,00** m la cornișă / streășină, raportat la cota terenului amenajat.
- (3) Pe parcelele cu suprafața mai mare de **2000 mp** se pot realiza construcții cu înălțimea maximă la cornișă / streășină de **15,0m** (echivalentul a cinci niveluri supraterane - **P+3E**) indiferent de funcțiune.
- (4) 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.

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).

- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

- (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:
 - 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 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 utilizarea materialelor naturale. 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 a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (7) 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.
- (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).

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- (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 branșare 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 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) 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 minim **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.
- (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) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț.
- (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.

Art. 14. Împrejmuiri

- (1) În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente (fier forjat, structuri metalice, elemente de lemn, etc.), vor avea înălțimea de maxim **1,50 m**, din care se admite un soclu opac de maximum **0,60 m** 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 împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
- (4) 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

Pentru parcelele **având funcțiunea exclusivă de locuire**:

- POT maxim = **40%** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **250 - 500mp**;

- POT maxim = **35%** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **501 - 1000mp**;
- POT maxim = **30%** pentru parcelele cu suprafața **peste 1000mp**.

Pentru parcelele **având funcțiuni altele decât locuirea**, inclusiv funcțiuni mixte ce include funcțiunea de locuire:

- POT maxim = **50%** pentru parcelele **sub 1000mp**;
- POT maxim = **40%** pentru parcelele **peste 1000mp**;

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

Pentru parcelele **având funcțiunea exclusivă de locuire**:

- CUT maxim = **1,20** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **250 - 500mp**
- CUT maxim = **1,05** pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între **501 - 1000mp**
- CUT maxim = **0,90** pentru parcelele cu suprafața **peste 1000mp**

Pentru parcelele **având funcțiuni altele decât locuirea**, inclusiv funcțiuni mixte ce include funcțiunea de locuire:

- CUT maxim = **1,5** pentru parcelele **sub 1000mp**
- CUT maxim = **1,2** pentru parcelele **peste 1000mp**.

- În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- 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.

CAPITOLUL V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (oraș în cazul de față) și limita teritoriului intravilan. Zonificarea teritoriului extravilan este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

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 **38.31 ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică cca. 86.22% 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 vigoare¹⁰. 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 sunt¹¹:
 - 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 țigăiului 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 agricole¹².
- (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 cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă¹³. 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

¹⁰ Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, Art. 3;

¹¹ Legea fondului funciar nr. 18/1991;

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, Art. 92, alin. 1;

- 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 extravilan¹⁴. 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 legii¹⁵;

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 riveranilor¹⁶.
- (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 localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii¹⁷.
- (6) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole¹⁸;

¹⁴ 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;

¹⁵ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 3, alin. 1, lit. h;

¹⁶ Legea apelor nr. 107/1996, Art. 25, alin. 1;

¹⁷ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 2, alin. 3;

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

- (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 împrejuriri, 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. Vlad – Andrei Nour



Urb. peis. Iulia – Nicoleta Sabău



Șef Proiect,

Arh. Andrei Nistor

