IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN FAZA 2-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE
Data anunțului: 27.02.2026

Denumire:
P.U.Z. Zona adiacentă autostrăzii București - Pitești și teren nereglementat limitrof UAT Florești - Stoenești - LOT 4 (Conf. Certificatului de Urbanism nr. 115 din data 29.04.2025)

Localizare:
Zona cuprinsă între Autostrada București-Pitești la Nord, râul Argeș și UAT Florești-Stoenești la Vest, o porțiune din această suprafață de teren fiind obținută în urmă litigiului privind granița dintre UAT Bolintin-Vale și UAT Florești-Stoenești.

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 dezbaterea publică 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 . ZONA ADIACENTĂ AUTOSTRĂZII BUCUREȘTI - PITEȘTI ȘI TEREN NEREGLEMENTAT LIMITROF UAT FLOREȘTI-STOENEȘTI - LOT 4

PLAN URBANISTIC ZONAL — INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNOR TERENURI ȘI REGLEMENTAREA ÎNTREGII ZONE PENTRU VALORIFICAREA SUPERIOARĂ A TERENURILOR

U.02 REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA CIRCULAȚIILOR

NORD

SCARA 1 : 2 000

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE, SCARA 1/200

PROFIL STRADAL A-A — PIETONAL, SPAȚIU VERDE, CAROSABIL, CAROSABIL, SPAȚIU VERDE, PIETONAL — 1.5 / 1.5 / 3.5 / 3.5 / 1.5 / 1.5 — 13.0 - 15.0

PROFIL STRADAL B-B — PIETONAL, CAROSABIL, CAROSABIL, PIETONAL — 2.0 / 3.0 / 3.0 / 2.0 — 11.0

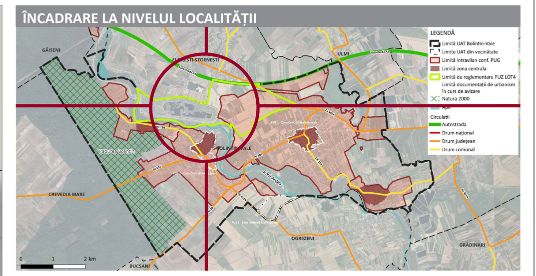
PROFIL STRADAL C-C — RIGOLĂ CAROSABILĂ, ACOSTAMENT, CAROSABIL, CAROSABIL, ACOSTAMENT, RIGOLĂ CAROSABILĂ — 1.0 / 1.50 / 3.50 / 3.50 / 1.50 / 1.0 — 12.0

PROFIL STRADAL C-C (Etapa 2) — PIETONAL, PISTĂ BICICLETE, RIGOLĂ CAROSABILĂ, ACOSTAMENT, CAROSABIL, CAROSABIL, ACOSTAMENT, RIGOLĂ CAROSABILĂ, PISTĂ BICICLETE, PIETONAL — 1.5 / 1.5 / 1.0 / 1.50 / 3.50 / 3.50 / 1.50 / 1.0 / 1.5 / 1.5 — 18.0

PROFIL STRADAL D-D (existent și menținut) — CAROSABIL — 4.0

PROFIL STRADAL E-E — PISTĂ BICICLETE, PISTĂ BICICLETE, PIETONAL, SPAȚIU VERDE, CAROSABIL, CAROSABIL, SPAȚIU VERDE, PIETONAL — 1.5 / 1.5 / 1.5 / 1.5 / 3.5 / 3.5 / 1.5 / 1.5 — 16.0 - 15.0

ÎNCADRARE LA NIVELUL LOCALITĂȚII



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ UAT Bolintin-Vale
- Limite de proprietate cu geometrie actualizată conform ANCPI, portal eTerra
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limita intravilanului existent, conform PUG Bolintin-Vale aprobat prin HCL 110/31.10.2017
- Limita intravilanului existent, conform PUG Florești-Stoenești aprobat prin HCL 2/09.02.2015
- Limită intravilan propusă prin prezenta documentație PUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

ZONE INTRAVILAN

- L — Zonă pentru locuire
- L1 — Subzonă pentru locuire individuală
- M — Zonă mixtă
- ML — Subzonă mixtă pentru locuințe individuale, servicii și comerț, activități de producție manufacturată și de depozitare de dimensiuni mici și medii
- A — Zonă parcuri de activități, industrie și depozitare
- A1 — Subzonă mixtă pentru parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente
- V — Zonă pentru spații plantate, agrement, sport
- V3 — Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport

ZONE EXTRAVILAN

- EX — Zonă extravilan
- EX_V — Zonă spații verzi de protecție
- EX_H — Zonă ape
- EX_I — Zonă lucrări majore de infrastructură

CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

- Circulații carosabile publice și marcaje rutiere
- Circulații pietonale publice
- Spații verzi aferente căilor de comunicație (scuaruri, plantații de aliniament)
- Pista de biciclete propusă
- Zona de protecție a Autostrăzii A1 București-Pitești - 50 m, conform OUG nr. 43/1997
- Zona de protecție a Drumului Județean - DJ401A și Varianta Ocolitoare propusă - 20 m, conform OUG nr. 43 / 1997
- Zona de siguranță Varianta Ocolitoare propusă conform proiect
- Intersecții rutiere ce vor fi detaliate conform documentațiilor tehnice de specialitate
- P — Zona propusă parcare

REȚELE MAJORE ALE ECHIPĂRII EDILITARE

- Traseu linie electrică aeriană - L.E.A 20 kV
- Traseu linie electrică aeriană - L.E.A 400 kV
- Traseu conducta transport gaze naturale de resiune înaltă - OMV Petrom - conform documentații de urbanism aprobate anterior
- Traseu conducta țiței - OMV Petrom - conform documentații de urbanism aprobate anterior

ZONE DE RISC, DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ ALE OBIECTIVELOR EXISTENTE

- Limita zonei/distanței de protecție/siguranță a rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare
- Zonă de protecție și siguranță a L.E.A 440 kV
- Zonă de protecție și siguranță a conductei de transport de gaze naturale de presiune înaltă - OMV Petrom
- Zonă de protecție în lungul cursurilor de apă conform OUG nr. 107/1996
- Zonă de inundabilitate stabilită conform PUG aprobat (100 ani)
- Zonă de protecție situri arheologice

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- Limită subzone funcționale propuse
- Suprafață edificabilă pentru zona V3 (limita maximă de implantare a construcțiilor)

MĂSURI DE ÎNCURAJARE A DEZVOLTĂRII DURABILE

- Zone cu caracter orientativ favorabile amplasării unor amenajări verzi și crearea de bariere vegetale de protecție

BILANȚ TERITORIAL

Zona funcțională	Suprafață (ha) ha	%
Intravilan	249.20	100.00%
A1 - Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente	174.11	69.87%
IS - Zona pentru instituții publice și servicii	2.95	1.18%
ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, inclusiv locuire	20.78	8.34%
L1 - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică	10.83	4.35%
V3 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport	20.06	8.05%
V5 - Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică și activitățile industriale	1.13	0.45%
CC - Zonă căi de comunicații	19.34	7.76%
Extravilan	192.78	100.00%
EX_V- Zonă spații verzi de protecție	145.53	75.49%
EX_I- Zonă lucrări majore de infrastructură	10.77	5.59%
EX_H- Zonă ape	36.48	18.92%
TOTAL	441.98	100.00%
Total intravilan din zona PUZ	249.20	56.38%
Total extravilan din zona PUZ	192.78	43.62%

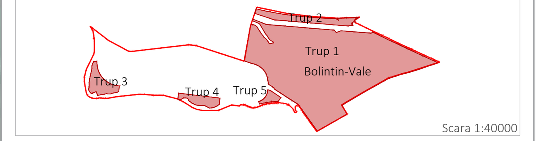
BILANȚ SUPRAFEȚE INTRAVILAN / EXTRAVILAN ȘI TRUPURI

Suprafețe trupuri	Suprafață (ha) ha	%
TRUP 1	216.54	86.90%
TRUP 2	12.60	5.06%
TRUP 3	10.06	4.04%
TRUP 4	6.97	2.80%
TRUP 5	3.03	1.22%
Total intravilan	249.20	100.00%

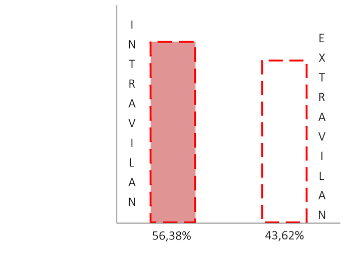
ZONE FUNCȚIONALE ȘI PREVEDERI URBANISTICE

Zonă funcțională	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.H. maxim	Înălțime maximă
L1 – Subzona locuire individuală în clădiri de înălțime mică	45% - parcele 250-500mp 35% - parcele 501-1000mp 25% - parcele>1000mp	1,35 - parcele 250-500mp 1,05 - parcele 501-1000mp 0,75 - parcele>1000mp	P+2E	10,00 m
IS – Zona pentru instituții publice și servicii	60%	2,0	P+3E	15,00 m
ML – Subzona funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufacturată și de depozitare de dimensiuni mici și medii, INCLUSIV LOCUIRE	45% - parcele 250-500mp 40% - parcele 501-1000mp 35% - parcele>1000mp funcțiuni altele decat locuirea 50%-parcele<1000mp 40%-parcele>1000mp	1,35 - parcele 250-500mp 1,05 - parcele 501-1000mp 0,75 - parcele>1000mp funcțiuni altele decat locuirea 1,50-parcele<1000mp 1,20-parcele>1000mp	P+2E - locuințe individuale P+2E - funcțiuni altele decât locuirea P+3E - parcele cu supr. > 2000mp	10,00 m - locuințe individuale 12,00 m - funcțiuni altele decât locuirea 15,00 m pt. P+3E
A1 – Subzona parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente	activități de producție și depozitare 70% - parcele<4000mp 60% - parcele>4000mp funcțiuni de birouri și administrative 45%-parcele<4000mp 35%-parcele>4000mp	activități de producție și depozitare 1,20 - parcele<4000mp 1,00- parcele>4000mp funcțiuni de birouri și administrative 1,80-parcele<4000mp 1,40-parcele>4000mp	activități de producție și depozitare-P+2E funcțiuni de birouri și administrative	12,00 / 15,0m
V3 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport	30%	0,30	P	5,00 m
V5 – Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică și activitățile industriale	nu este cazul			
CC - Zonă căi de comunicații	conform normelor specifice			

DISTRIBUȚIA INTRAVILAN/EXTRAVILAN



Scara 1:40000



TITLU LUCRARE	ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ PENTRU ZONA ADIACENTĂ AUTOSTRĂZII BUCUREȘTI - PITEȘTI ȘI TEREN NEREGLEMENTAT LIMITROF UAT FLOREȘTI - STOENEȘTI - LOT 4		KXL STUDIO S.R.L. Bulevardul Expoziției 2, 012101 , București RO 23414761
AMPLASAMENT	JUDEȚUL GIURGIU, ORAȘ BOLINTIN-VALE		URBANISM
BENEFICIAR	PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE		PR. NR. 4/U/2025; COD PR. BLT4; FAZA PUZ; EDIȚIA I; REVIZIA 00; DATA 2025
ȘEF PROIECT	ARH. ANDREI NISTOR		
PROIECTAT	URB. VLAD ANDREI NOUR		
PROIECTAT	URB. PEIS. IULIA-NICOLETA SABĂU		
PROIECTAT	URB. TANIA BACALE		TITLU PLANȘĂ; SCARA; PLANȘA
PROIECTAT	URB. BUCURA CONSTANTINIDE		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA CIRCULAȚIILOR; 1:2 000; U.02

cod F-04-30

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA ADIACENTĂ AUTOSTRĂZII BUCUREȘTI – PITEȘTI ȘI TEREN NEREGLEMENTAT LIMITROF UAT FLOREȘTI – STOENEȘTI – LOT 4

Amplasament: Oraș Bolintin-Vale, UAT Bolintin-Vale, jud. Giurgiu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Versiune intermediară pentru avizare - PUZ Preliminar

Proiect Nr.: 4/U/2025
Cod proiect: BLT4
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: UAT ORAȘUL BOLINTIN-VALE

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

2025

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 7
1.1. ROLUL R.L.U. 7
1.1.1 DEFINIȚIE ȘI SCOP 7
1.1.2 IMPLEMENTARE 7
1.1.3. MONITORIZARE 8
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI 8
1.2.1. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII 8
1.2.2 REGLEMENTĂRI LEGALE 8
1.3. DOMENIU DE APLICARE 10
1.3.1. TERITORIUL PE CARE SE APLICĂ REGLEMENTAREA 10
1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII 10
1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR 11
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 11
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 11
2.1.2. PROTEJAREA RESURSELOR NATURALE 11
TERENURI, SUPRAFEȚE FORESTIERE, REZERVELE SUBSOLULUI 11
PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ 11
ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE 11
2.1.3. PROTEJAREA PATRIMONIULUI ANTROPIC 11
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC 11
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 11
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale 11
RISC SEISMIC 12
ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ 12
CUTREMURELE DE PĂMÂNT 12
INUNDAȚIILE 12
ALUNECĂRILE DE TEREN 13
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice 13
2.2.3. Zone de protecție și siguranță 13
REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ 13
2.2.4. Construcții cu caracter special 14
2.2.5. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice 14
2.2.6. Asigurarea echipării edilitare 14
2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor 15
2.2.8. Indicatorii urbanistici POT și CUT 15
2.2.9. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică 16

2.2.10. Măsuri pentru încurajarea realizării de noi spații verzi publice 17
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 18
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale: 18
2.3.2. Amplasarea față de aliniament: 19
2.3.3. Distanțe minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei 19
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele faţă de altele, pe aceeaşi parcelă 19
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII 20
2.4.1. Accesuri carosabile 20
2.4.2. Accesuri pietonale 20
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 20
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 21
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 23
2.7.1. Spații verzi 23
2.7.2. Împrejmuiri 23
2.7.3. Parcaje 23
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 24
3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUS: 24
3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 25
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN 26
ZONA L – Zonă locuire 26
SECȚIUNEA I - GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI 26
SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 26
Art. 1. Utilizări admise 26
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 27
Art. 3. Utilizări interzise 27
SECȚIUNEA III - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELEI 28
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme şi dimensiuni) 28
Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (Aliniere) 29
Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 29
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 30
Art. 8. Circulaţii şi accesuri 30
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 31
Art. 10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor 31
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 31
Art. 12. Condiţii de echipare edilitară 32
Art. 13. Spaţii libere şi spaţii plantate 33
Art. 14. Împrejmuiri 33
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 34
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 34
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 34

ZONA M – Zonă pentru funcțiuni mixte 35
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 35
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 35
Art. 1. Utilizări admise 35
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 35
Art. 3. Utilizări interzise 36
SECȚIUNEA III - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELEI 37
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme şi dimensiuni) 37
Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (Aliniere) 38
Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 38
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 39
Art. 8. Circulaţii şi accesuri 40
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 41
Art. 10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor 42
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 42
Art. 12. Condiţii de echipare edilitară 43
Art. 13. Spaţii libere şi spaţii plantate 44
Art. 14. Împrejmuiri 45
SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 45
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 45
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 45
ZONA A – Zonă pentru parcuri de activități, industrie și depozitare 53
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 53
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 53
Art. 1. Utilizări admise 53
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 53
Art. 3. Utilizări interzise 53
SECȚIUNEA III - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELEI 54
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme şi dimensiuni) 54
Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (Aliniere) 54
Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 55
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 55
Art. 8. Circulaţii şi accesuri 55
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 55
Art. 10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor 55
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 56
Art. 12. Condiţii de echipare edilitară 56
Art. 13. Spaţii libere şi spaţii plantate 57
Art. 14. Împrejmuiri 57

SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 57
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 57
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 58
ZONA V - ZONA SPAȚIILOR VERZI 59
SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI 59
SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 59
Art. 1. Utilizări admise 59
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări 59
Art. 3. Utilizări interzise 60
SECȚIUNEA III – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELEI 61
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 61
Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (Aliniere) 61
Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 61
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 61
Art. 8. Circulaţii şi accesuri 61
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 61
Art. 10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor 62
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 62
Art. 12. Condiţii de echipare edilitară 62
Art. 13. Spaţii libere şi spaţii plantate 63
Art. 14. Împrejmuiri 63
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 64
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 64
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 64
ZONA CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII 65
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 65
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 65
Art. 1 Utilizări admise 65
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări 65
Art. 3 Utilizări interzise 65
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 66
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor 66
Art. 5. Amplasarea clădirilor fată de aliniament 66
Art. 6. Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 66
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 66
Art. 8 Circulații și accesuri 66
Art. 9. Staționarea autovehiculelor 66
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 66
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor 66

Art. 12. Condiții de echipare edilitară 66
Art. 13. Spații libere și spații plantate 67
Art. 14. Împrejmuiri 67
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 67
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului 67
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului 67
CAPITOLUL V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN 67
EX - V - ZONA EXTRAVILAN SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE 68
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 68
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 68
Art. 1 Utilizări admise 68
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări 68
Art. 2 Utilizări interzise 68
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 69
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 69
EX - I - ZONA EXTRAVILAN LUCRĂI MAJORE DE INFRASTRUCTURĂ 70
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 70
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 70
Art. 1 Utilizări admise 70
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări 70
Art. 2 Utilizări interzise 70
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 70
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 70
EX - H - ZONA APE 71
SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI 71
SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 71
Art. 1 Utilizări admise 71
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări 71
Art. 3 Utilizări interzise 71
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR 71
Art. 6 Circulații și accesuri 71
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR 72

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 cu tendință de dezvoltare accelerată din cadrul orașului Bolintin-Vale, jud. Giurgiu, din vecinătate UAT Florești - Stoenești pentru care se întocmește prezentul PUZ omonim.

(2) Reglementările prezentului P.U.Z. se vor aplica pentru o suprafață totală de **441,98 ha** din zona cuprinsă între **Autostrada București- Pitești la Nord, râul Argeș și UAT Florești-Stoenești la Vest**, o porțiune din această suprafață de teren fiind obținută în urma litigiului privind grănițuirea dintre UAT Bolintin-Vale și UAT Florești-Stoenești.

(3) Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile documentațiilor PUG aprobate anterior, în special PUG-ului Orașului Bolintin-Vale, aprobat prin HCL 110 / 31.10.2017.

(4) Prezenta documentație aplică prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, (3).

(5) Prin aplicarea regulilor din RLU se urmărește să se asigure concilierea intereselor investitorilor cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.1.2 IMPLEMENTARE

(1) RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bolintin-Vale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

(2) Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

(3) Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(4) Pentru execuția lucrărilor de construcții în condițiile legii, se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile regulamentului, a tuturor actelor normative aplicabile și avizelor/acordurilor care vor sta la baza elaborării PUZ, care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

(5) Teritoriul reglementat prin P.U.Z. nu are implicații pentru competențele de autorizare a lucrărilor de construcții, indiferent de imobil. Certificatele de urbanism se emit de către aceeași autoritate care este competentă să emită autorizațiile de construire/desființare, potrivit competențelor prevăzute la art. 4 din Legea nr. 50/1991. Prin excepție, în situațiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 la art. 43, autorizațiile de construire/desființare se emit de către:

- Instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, pentru lucrări de construcții cu caracter special
- Ministerul Transporturilor și Infrastructurii pentru lucrările aferente infrastructurii de transport de interes național.

1.1.3. MONITORIZARE

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

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

(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 Florești – Stoenești.

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 Florești – Stoenești, aprobat prin HCL 2/09.02.2015.

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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor 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 spaţiale aferente documentaţiilor 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 reglementarii ,,Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului şi 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 şi dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire şi 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 şi Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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

(1) Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ **441,98 ha** (**4.419.821,85 mp**^{2}):
- la N: UAT Florești-Stoenești;
- la S: orașul Bolintin-Vale;
- la E: DJ 401A
- la V: satul Malu Spart din cadrul Orașului Bolintin-Vale.

1.3.2. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII

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

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

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

(3) Construibilitatea poate fi condiționată justificat de către autoritatea publică locală, indiferent de alte prevederi ale prezentului PUZ, în situațiile:
- Existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- Prezența unor vestigii arheologice;
- Existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, natural sau peisaje valoroase;
- Existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.3.3. MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE ÎN CAZUL SITUAȚIILOR SPECIALE ȘI DEROGĂRILOR

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

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în prezentul PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT şi retragerea clădirilor faţă de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate şi 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, REZERVELE SUBSOLULUI

(1) Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate suprafețe împădurite, nu sunt propuse a fi introduse în intravilan, nici a li se modifica destinația.

(2) Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate utilizări industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor.

PROTECȚIA RESURSELOR DE APĂ

(3) Arealul reglementat are resurse de apă (albii, maluri, construcții hidrotehnice etc.) și se va respecta Legea 107/1996 referitoare la lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă și cota de inundabilitate stabilită de Apele Române pentru Râul Argeș.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

(4) Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.

(5) Zonele cu valoare peisagistică din arealul studiat sunt considerate malurile râului Argeș și amenajarea digului din est-ul PUZ.

2.1.3. 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**:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, **cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora**, este interzisă.

- În sensul RGU, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, […].

(1) Este interzisă autorizarea directă a construcţiilor de orice fel (cu excepţia lucrărilor de apărare şi a lucrărilor de împrejmuire) în zonele şi pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundaţii, eroziuni).
(2) Construcţiile şi instalaţiile se vor conforma condiţiilor geotehnice şi seismice.
(3) În zona de protecţie a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuinţe sau anexe ale acestora.
(4) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcţii până la amenajarea şi consolidarea malurilor.
(5) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile se va solicita avizul / acordul A.N. Apele Române.

RISC SEISMIC

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

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

(7) Adâncimea de îngheț conform NP 112-2014 privind proiectarea fundațiilor de suprafața 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 seismica sunt încadrate în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

INUNDAȚIILE

(9) Aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații medii anuale de 600 mm, dar datorită lucrarilor hidrotehnice realizate la nivelul intregului bazin hidrografic din zona, la momentul actual aceste fenomene de inundabilitate sunt practic zero la nivelul amplasamentului investigat.
(10) Conform hărții din Anexa 4a, respectiv tabel Anexa 5, poziția 636, în unități administrativ teritoriale afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă. Datorită lucrărilor hidrotehnice realizate la nivelul întregului bazin hidrografic din zonă, la momentul actual aceste fenomene de inundabilitate sunt reduse la nivelul amplasamentelor investigate. Cu toate acestea zona investigată este parțial supusă riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate.

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

(12) Delimitarea zonelor de protecţie se realizează de Administraţia Naţională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar şi cu deţinătorii terenurilor riverane.

ALUNECĂRILE DE TEREN

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

(14) Pe cursul Argeşului există mai multe zone cu potenţial 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 restricţionarea construirii în zonele respective. Este de asemenea necesară monitorizarea zonelor cu risc de eroziune, însoţită 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 construcţie/lucrare amplasată în zona de siguranţă a drumurilor judeţene / comunale, se va solicita avizul administratorului drumului, după caz.

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

(5) Pentru construcţii existente aflate la o distanţă mai mică de 12,0m din axul DJ, respectiv 10,0m din axul DC se admit doar lucrări de reparaţii, modernizări, reamenajări, întreţinere.

(6) Se interzice realizarea oricăror construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecţiilor şi realizarea parcajelor.

REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE DE PROTECŢIE 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 edilitare[1]

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

(2) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile

[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.

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.

(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 şi utilizările interzise sunt precizate şi 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 şi CUT stabiliţi 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) si suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul

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

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 si 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 construcţiilor 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 stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile 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 industriale
- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate
***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 desfiinţa 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:

[3] Idem 1.

- *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.

2.2.10. Măsuri pentru încurajarea realizării de noi spații verzi publice

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform Codului Civil, se vor respecta condiţiile de scurgere a apelor, servituţile de vedere şi servituţile generate de prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor comune. Se vor respecta distanţele minime faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, necesare intervenţiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unităţii teritoriale a I.S.U.

Distanţele dintre clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să asigure distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unităţii teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanţele dintre clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să asigure condiţiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislaţiei 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 natural[4];
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic[5]);

(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:

<u>Construcţii comerciale</u>

- Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

<u>Construcţiile de locuinţe</u>

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

<u>Construcţii de agrement</u>

- Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

<u>Construcţii de turism</u>

- Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

[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).

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 (**alinierea** 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 şi 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 şi limita posterioară a parcelei

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

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

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

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeaşi 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 faţă de domeniul public şi de retragerile impuse faţă de limitele laterale şi limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obţinerii 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 (lăţimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenţie, conform normelor specifice. Se va acorda o atenţie sporită acestui aspect în cazul construcţiilor publice.

(6) Construcţiile şi lucrările amplasate în zona de protecţie a drumurilor judeţene (DJ), vor trebui să nu afecteze, prin amplasare şi funcţionare, buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluenţă şi siguranţă, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare. Autorizarea acestora se va face, obligatoriu, în baza avizului administratorului drumului.

(7) Pentru construcţiile 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.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale[7].

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

(3) Se va avea în vederea 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), biciclişti, etc.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi 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.

---

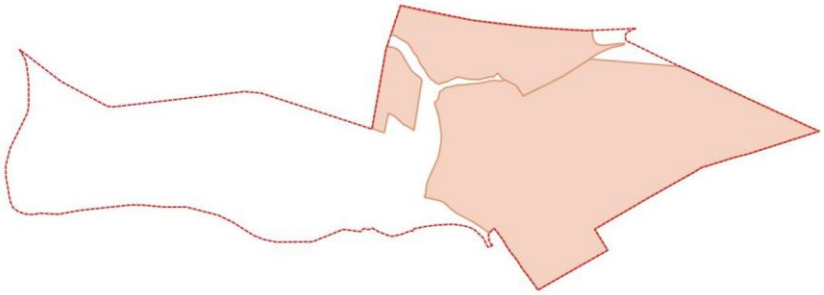
[6] Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

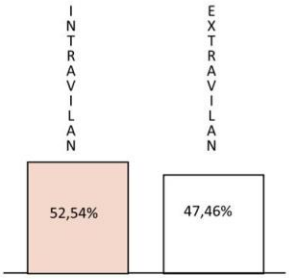
[7] Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

(3) Lucrările de racordare şi branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.
(4) Se recomandă extinderea reţelei de alimentare cu apă concomitent cu extinderea reţelei de canalizare.
(5) Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă.

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

(1) Suprafața existentă de intravilan este de **243 ha.**

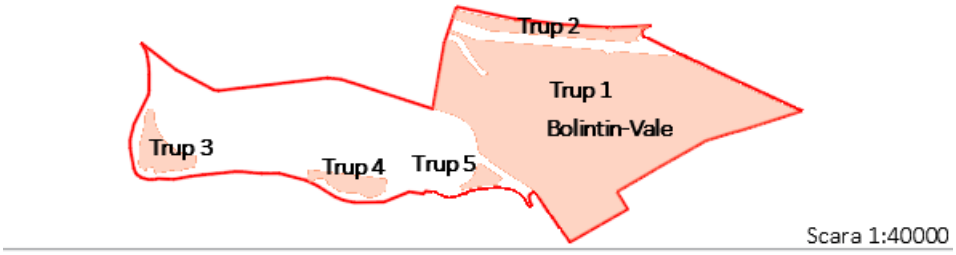


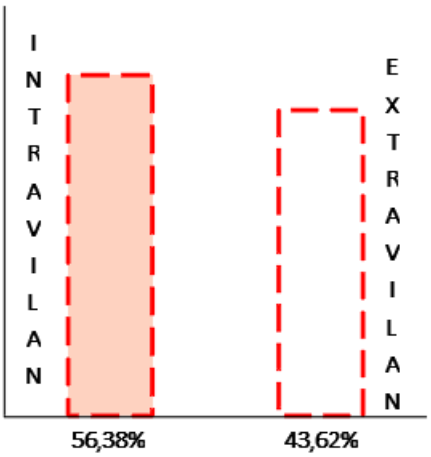


(2) **Suprafețele propuse** de intravilan se prezintă astfel:

Total intravilan din zona PUZ	**249.20**	**56.38%**
Total extravilan din zona PUZ	**192.78**	**43.62%**

Suprafețe trupuri	Suprafață (ha)	
	ha	%
TRUP 1	216,54	86,90%
TRUP 2	12,60	5,06%
TRUP 3	10,06	4,04%
TRUP 4	6,97	2,80%
TRUP 5	3,03	1,22%
Total intravilan	**249,20**	**100,00%**





(3) Modificările de limite de proprietate vor surveni ca urmare a modernizării / supralărgirii străzilor, operațiune care va necesita rezerve de teren din proprietățile private.

(4) 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.

(5) 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 ˚.

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

(8) Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Capitolul IV.

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

2.7.1. Spaţii 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. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor legilaţiei 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 funcţie de specificul zonei, atât în ceea ce priveşte împrejmuirea către domeniul public, cât şi împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigenţelor Noului Cod Civil referitoare la prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor 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 cu plată pe domeniul public care să descurajeze deplasările cu autovehiculul individual;
- Asigurarea necesarului minim de locurilor 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 parcarea 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:

Utilizare funcțională	INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	%
Teren liber de construcții	1927315.92	79.30%	0	0.00%	1927315.92	43.61%
Locuire individuală	58527.22	2.41%	0	0.00%	58527.22	1.32%
Industrie	304290.35	12.52%	0	0.00%	304290.35	6.88%
Cult	30092.52	1.24%	0	0.00%	30092.52	0.68%
Infrastructură edilitară	1909.12	0.08%	0	0.00%	1909.12	0.04%
Drum exploatare	108249.49	4.45%	80674	4.06%	188923.49	4.27%
Dig	0.00	0.00%	103406.1993	5.20%	103406.1993	2.34%
Arabil	0.00	0.00%	1517221.28	76.26%	1517221.28	34.33%
Apă	0.00	0.00%	288135.7445	14.48%	288135.7445	6.52%
TOTAL	**2430384.63**	**100.00%**	**1989437.223**	**100.00%**	**4419821.85**	**100.00%**

Bilanț Existent

Zona funcțională	Suprafață (ha)	
	ha	%
Intravilan	249,20	100,00%
A1 - Parcuri de activităţi, unităţi industriale, de producţie şi manufactură, depozitare şi servicii aferente	174,11	69,87%
ML - Funcţiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerţ, activităţi de productie şi manufactură, inclusiv locuire	20,78	8,34%
IS - Zona pentru instituţii publice şi servicii	2,95	1,18%
L1 – Locuire individuală în clădiri de înălţime mică	10,83	4,35%
V3 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement şi sport	20,06	8,05%
V5 - Subzona culoarelor de protecţie faţă de infrastructura tehnică şi activităţile industriale	1,13	0,45%
CC - Zonă căi de comunicații	19,34	7,76%
Extravilan	192,78	100,00%
EX_V- Zonă spații verzi de protecție	145,53	75,49%
EX_I- Zonă lucrări majore de infrastructură	10.77	5,59%
EX_H- Zonă ape	36.48	18,92%
TOTAL P.U.Z.	441,98 ha	100,00%

Total intravilan din zona PUZ	249,20	56.38%
Total extravilan din zona PUZ	192,78	43,62%

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zone situate în intravilan:

Zona L – Zonă de locuit
L1 – Subzonă locuințe individuale
Zona M – Zonă mixtă
ML - Subzonă funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufactură si de depozitare de dimensiuni mici și medii, inclusiv locuire
Zona IS – Zona instituțiilor publice
IS - Zona pentru instituții publice şi servicii
Zona A - Parcuri de activități, industrie şi depozitare
A1- Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente
Zona V – Zonă spații verzi
V3 – Spații verzi pentru agrement și sport
V5 – Subzona culoarelor de protecție faţă de infrastructura tehnică și activitățile industriale
Zona CC – Zonă căi de comunicații și transporturi

Zone situate în extravilan:

Zona EX-V – Zonă spații verzi de protecție
Zona EX-I – Zonă lucrări majore de infrastructură
Zona EX-H – Zonă ape

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

(1) Reglementările noului PUZ mențin, caracterul unei localități de rangul unui oraș, cu funcțiuni de locuire și servicii conexe, extinzând anumite zone funcționale reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior pentru coerența dezvoltării urbane. De asemenea s-a revizuit sistemul de circulații și anumiți indici și indicatori urbanistici a.î. să fie corelați cu situația existentă și cu tendințele de dezvoltare a zonei studiate.

(2) Având în vederea prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 2 – Definirea termenilor utilizați în lege:

- *"Unitate teritorială de referinţă (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale,delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar."*

(3) În continuare, sunt prezentate prevederile detaliate pentru fiecare zonă funcțională.

ZONA L – Zonă locuire

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuințe individuale este alcătuită din două subzone funcționale:

L1 – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică - Această subzonă funcțională este alcătuită preponderent din locuințe de dimensiuni mici-medii fiind reglementată pe o suprafață de aprox. **10,83ha - aproximativ 4,35%**

- din întreg teritoriul PUZ, caracterizându-se printr-un țesut caracteristic locuințelor individuale, prin dimensiunile și deschiderile loturilor.

Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr şi amplasate izolat în teritoriul intravilan.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradiţională. Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principală (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Locuinţe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat având suprafaţa construită la sol de maxim 250mp;
- Amenajări aferente locuințelor:
  - căi de acces carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale;
  - parcaje;
  - garaje la sol, semi – îngropate și subterane;

- locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, spații plantate;
- spații pentru sport și recreere;
- împrejmuiri;
- construcții pentru echiparea tehnică (punct de transformare, punct colectare deșeuri menajere, punct cămine racordare apă menajeră și canalizare, bazin de retenție, panouri fotovoltaice, etc.);
- alte anexe (ex: piscine, foișoare).

- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accesuri, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcţiuni comerciale, alimentaţie publică şi servicii profesionale, cu condiţia ca suprafaţa desfăşurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafaţa construită la sol (Sc) a construcţiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe şi construcţii provizorii).
- Construcţii aferente activităţilor agricole (cultivarea plantelor şi creşterea animalelor), cu condiţia încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu şi micului comerţ.
- Pensiuni / spaţii de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
- Schimbarea destinaţiei apartamentelor / locuinţelor, prin integrarea de activităţi pentru servicii specializate şi profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 şi 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc.

Art. 3. Utilizări interzise

- Showroom-uri în construcţii special amenajate, spaţii de comercializare a autovehiculelor, service-uri şi vulcanizări auto, spălătorii auto şi staţii carburanţi;
- Pensiuni / spaţii de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri;
- Activităţi productive poluante care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Staţii de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Staţii de întreţinere auto;
- Activităţile de creştere a animalelor pentru comercializare;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Realizarea unor mansarde false;
- 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 spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deşeuri tehnologice în afara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare; platforme de precolectare a deşeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservesc funcțiunile ansamblului;
- Conversia funcţională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor menționate la punctul 4.2.

Articolul 1 și Articolul 2.;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1. și admise cu condiționări la punctul 2.

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme şi dimensiuni)

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață min. (mp.)	**Front minim la stradă / Deschidere (m)**
Izolat	200 mp	8,00 m
Cuplat	150 mp	8,00 m

(2) Pentru parcelele nou constituite (prin operațiuni cadastrale) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Adâncimea parcelei este mai mare decât deschiderea la stradă;
- Suprafața minimă a parcelei este **250 mp**;
- Raportul între lăţimea (deschiderea) şi 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	**Suprafață minimă** (mp.)	**Front minim la stradă / Deschidere (m)**
Izolat	300	12
Cuplat	250	10

(3) Parcelele care nu îndeplinesc condiţia de construibilitate referitoare la suprafaţă pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate;

(4) Parcelele noi care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafaţă) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentaţii de urbanism de tip P.U.D.

(5) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local;

(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) În cazul parcelelor de colţ, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m (pentru parcelele având funcţiunea de locuire), respectiv 12,0 m (pentru parcelele având funcţiuni altele decat locuirea).

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

(1) Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse. Se va respecta alinierea construcțiilor propusă în planșa 02. 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) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii şi în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela. Aceste distanţe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

(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) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

(6) Grădinile se desfășoară în spatele gospodăriei, parcelele dispunând de suficient spațiu, fiind în general parcele de tip alungit. Se recomandă păstrarea acestui specific.

(7) La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

(8) În zona non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

(1) Viitoarele construcții se vor înscrie în edificabilul generat de retragerile propuse prin prezentul RLU și prin raportare la alinierile propuse prin planșa *U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcţională*, aferentă documentației actuale de tip PUZ.

(2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexă. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia.

(3) Nu este permisă amplasarea noilor construcţii **în regim înșiruit.**

(4) În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- clădirile **izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** m[8]*.
- Retragerea față de una din limitele laterale poate fi redusă conf. retragerilor minime prevăzute prin **Codul Civil**, numai cu acordul vecinului. Retragerea față de cealaltă limită laterală va respecta prevederile subpunctului anterior.
- 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

[8]* În cazul în care H/2 este mai mic de 3,00.

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

(5) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția principală.

(6) În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de **50,0m**, toate construcţiile (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 faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(1) Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maximum două construcţii principale distincte.

(2) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,00** m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

(4) În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de **H/2** sau în cazul alipirii a două construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Art. 8. Circulaţii şi accesuri

(1) Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public, conform planşei *„U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcţională".*

(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 20,00 m.

(3) Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(4) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

(5) În cazul parcelelor cu acces la două străzi, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus. Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate 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.

(6) Accesul la locuințe se va realiza din străzile existente sau propuse în interiorul zonei reglementate, conform planșei *„U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcţională".*

(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 / parţial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

(8) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(9) 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.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
(2) 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.
(3) La fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, se va planta câte un arbore.
(4) Parcările supraterane amenajate la sol vor fi trate în faza de execuție exclusiv cu dale înierbate-verzi[9].

Art. 10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E**.
(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **10,00** m la cornișă / streașină, raportat la cota terenului amenajat.
(3) Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor, măsurată în planul faţadei acestora, nu va depăşi distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii.
(4) Dacă înălţimea construcţiilor noi, măsurată în planul faţadei acestora, este egală sau depăşeşte distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii, iniţiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
(5) În cazul regimului de construire cuplat se admit depăşiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate.

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 pastișe 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 şi 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 construcţiei. Cromatica va fi una care să se încadreze și să respecte vecinătățile, utilizându-se preponderent nuanțe de nonculori și materiale cu aspect natural.

[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) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
(6) Prescripţiile urmăresc armonizarea construcţiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălţime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii şi al învelitorii etc.), calitatea aspectului compoziţional şi arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
(7) Se recomandă utilizarea materialelor naturale. Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereţi cortină pe suprafeţe mari, placaje de faţadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereţilor exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conţin azbest, precum şi materialele din poliesteri.
(8) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei.
(9) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de ţiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi construcţiilor 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. Condiţii 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 utilităţile 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 reţele) şi racordare la utilităţi, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată şi 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 soluţii de captare şi refolosire a apelor pluviale;

(14) Toate branşamentele noi pentru electricitate, gaze, internet şi telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.

(15) Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(16) Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe faţadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum şi a ţevilor, contoarelor şi a branşamentelor 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 branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri 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 spaţiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spaţiul 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. Spaţii libere şi spaţii plantate

(1) 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) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(3) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

(4) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

(5) 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 şi consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.

(6) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate, caz în care organele abilitate vor emite autorizații în acest sens pentru compensare.

Art. 14. Împrejmuiri

(1) În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,50 m**, din care soclu opac de maximum **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

(2) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

(3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafeţelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

SECȚIUNEA IV- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40% pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 200 – 500 mp;
- POT maxim = 35% pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 501 – 1000 mp;.
- POT maxim = 30% pentru parcelele cu suprafaţa peste 1000 mp.

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

- CUT maxim = 1,20 pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 200 - 500mp;
- CUT maxim = 1,05 pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între 501 - 1000mp;
- CUT maxim = 0,75 pentru parcelele cu suprafaţa peste 1000mp.

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prinutilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- În cazul mansardelor, se consideră convenţional, numai pentru calculul CUT, o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului mansardei.
- În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor.

ZONA M – Zonă pentru funcțiuni mixte

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

Zona funcțională **„ML”** este o zonă realizată pentru a susține varietatea funcțională în orașul Bolintin-Vale. Acesta însumează o zonă de **20,78 ha**, respectiv cca. **8,34%** din suprafața totală PUZ.

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce priveşte caracterul funcţional, permiţând coexistenţa atât a funcţiunilor de interes general şi public cât şi a activităţilor productive, manufacturiere şi de depozitare de mici şi medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulaţie importante, precum şi în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Subzona funcțională **ML - Subzonă funcţiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerţ, activităţi de productie manufactură si de depozitare de dimensiuni mici şi medii, inclusiv locuire,** este o zonă de locuințe individuale, de dimensiuni mici-medii, alături servicii și funcțiuni complementare.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Sedii ale unor companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare şi 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 şi alte facilităţi de cazare și turistice);
- Alimentaţie publică;
- Structuri de vânzare cu suprafaţă mică sau medie;
- Showroom-uri în construcţii special amenajate;
- Târguri şi pieţe;
- Spaţii plantate, scuaruri;
- Spații amenajate pentru sport, agrement, locuri de joacă pentru copii;
- Locuinţe individuale (și anexe gospodărești) sau colective;
- Locuinţe de serviciu;
- Construcţii anexe, cabine pază;
- Circulaţii carosabile, pietonale şi alei de acces, spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane;
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- **Activităţi de depozitare - maxim 500 mp** suprafaţă construită desfășurată;
- Activităţi de productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii (I.M.M.), activități de distribuţie şi depozitare a bunurilor şi materialelor produse şi necesare producţiei **- Suprafață construită desfășurată maximă = 250 mp;**
- Spaţii de comercializare a autovehiculelor, service-uri şi vulcanizări auto, spălătorii auto cu condiția să fie amplasate luând în calcul vecinătățile imediate și fără să genereze poluare;
- Staţii alimentare cu carburanţi, cu condiția respectării distanțelor de siguranță față de locuințe și față de alte funcțiuni sensibile;

- Se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentaţie publică şi 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.
- Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:
  - să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), în funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor 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 şi 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

- Activităţile agricole, fermele agro-zootehnice;
- Comercializarea si întreținerea utilajelor agricole, cât și depozitarea de utilaje agricole;
- Activităţi de depozitare cu suprafaţă construită mai mare de 500mp, poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activităţi poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariţia vegetaţiei;
- Sunt interzise activităţi care intră sub incidenţa prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase;
- Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
- Spaţii de depozitare de orice natură şi platforme de depozitare exterioare;
- Creşterea şi exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- Activităţi productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- Activităţi care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariţia vegetaţiei.
- 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 spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deşeuri tehnologice în afara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare; platforme de precolectare a deşeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservesc funcțiunile ansamblului;
- Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor; Dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi 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 – faţade, calcane, acoperişuri, terase – sau pe împrejmuiri; Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora; Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spaţiile 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 şi 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 lăţimea (deschiderea) şi 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 <u>având funcțiuni altele decat locuirea</u>, 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 evidențieze 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 condiţiei de la alin. (1) şi (2) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lăţimea 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 funcţiunea de locuire în ambele cazuri de amplasare de parcelă), respectiv 12,0 m (pentru parcelele având funcţiuni altele decat locuirea).

(9) În cazul parcelelor de colţ, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m (pentru parcelele având funcţiunea de locuire), respectiv 12,0 m (pentru parcelele având funcţiuni altele decat locuirea).

Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă 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 faţă de aliniament (alinierea) vor respecta alinierea caracteristică străzii/ tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(9) La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

(1) Construcţiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. **Nu este permisă amplasarea construcţiilor în regim înşiruit.**

(2) Viitoarele construcții se vor înscrie în edificabilul generat de retragerile propuse prin prezentul RLU și prin raportare la alinierile propuse prin planșa *U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*, aferentă documentației actuale de tip PUZ.

(3) Clădirile în care se desfăşoară 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 şi retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa în regim de construire izolat.

(5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseşte calcanul unei construcţii 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 situaţia în care construcţia existenta are un regim de înălţime mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferenţa este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. Fac excepţie clădirile menţionate 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[10]*. 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 funcţiuni altele decat locuirea distanţa minimă faţă de oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **½ din înălţimea la cornişă / streaşină** a clădirii, dar nu mai puţin de **5,0 m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcţiilor.

(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 decat locuirea.

(10) În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de **50,0m**, toate construcţiile (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 faţă de altele pe aceeaşi 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.

[10]* *În cazul în care H/2 este mai mic de 3,00.*

(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 construcţii principale distincte pe aceeaşi parcelă având funcţiuni altele decat locuirea este condiţionată de întocmirea unei documentaţii de urbanism de tip P.U.D. avizată şi aprobată conform legii.

Art. 8. Circulaţii şi 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 altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

(4) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

(6) În cazul parcelelor cu acces la două străzi, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus. Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate 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) Accesele 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, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30,00 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30,00 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Construcţii comerciale, unităţi de cazare şi de servicii

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Cultură

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

Sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
  - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
  - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Locuire colectivă

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi 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 parcări 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) Parcările amenajate la sol vor fi trate în faza de execuție exclusiv cu dale înierbate-verzi[11].

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

(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 parcarea.

Art. 10. Înălţimea 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 / streașină, 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 / strașină, raportat la cota terenului amenajat.

(3) Pe parcelele cu suprafața mai mare de 2000 mp se pot realiza construcții cu înălțimea maximă la cornișă / streașină 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 si să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

(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 colţ amplasate pe artere cu regim de înălţime diferit regimul de înălţime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea faţadei. Dacă diferenţa este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(7) În situaţia în care construcţia este alipită pe limita de proprietate unei construcţii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălţime mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferenţa 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 pastișe 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 (pereţi cortină pe suprafeţe mari, placaje de faţadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereţilor exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conţin azbest, precum şi materialele din poliesteri.

(7) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei.

(8) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de ţiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi construcţiilor 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. Condiţii 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 refolosire 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 împrejmuiri 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 împrejmuiri 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. Spaţii libere şi spaţii plantate

(1) Pentru parcelele <u>având funcțiunea de locuire</u> 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 <u>având altă funcțiune decât cea de locuire</u> 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) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se tratează ca grădini de faţadă. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
(5) Suprafeţele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creşterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerţ.
(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 şi 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 excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor 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 şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafeţelor 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 funcţiunea exclusivă de locuire:**

- POT maxim = **40%** pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între **250 - 500mp**;
- POT maxim = **35%** pentru parcelele cu suprafaţa cuprinsă între **501 - 1000mp**;
- POT maxim = **30%** pentru parcelele cu suprafaţa **peste 1000mp**.

Pentru parcelele **având funcţiuni 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 funcţiunea exclusivă de locuire:**

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

Pentru parcelele **având funcţiuni 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 convenţional, numai pentru calculul CUT, o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului mansardei.
- În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor.
- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

IS- SUBZONĂ SERVICIILOR DE INTERS PUBLIC – CULTE

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

(1) Zona funcțională **IS** este zona reglementată pentru susținerea vieții civice a populației UAT Bolintin-Vale, aici situându-se clădiri ce adăpostesc funcțiuni de cult. Zona însumează o suprafață de **2.95 ha.**

(2) Parcelele au suprafețe medii-mari, sunt situate preponderent în relație cu drumuri principale ale orașului, au deschideri mari către stradă.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de cult (biserici, alte edificii de cult, etc.);
- Funcțiuni din domeniul cultural (bibliotecă, cămin cultural, etc.);
- Funcțiuni de educație – (grădinițe, școli etc.);
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială – (dispensare, policlinici, spitale etc);
- Construcții anexă;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
- Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- Unități cu destinație specială:
    - unități aparținând serviciilor speciale;
    - unități de apărare civilă;
    - unități de apărare împotriva incendiilor;
    - unități de poliție;
    - alte unități, funcțiuni complementare conform normelor specifice.
- Parcaje la sol, subterane sau supraterane.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

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

Art. 3. Utilizări interzise

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

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

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

(1) Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim **12,0m.**

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

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

(1) Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
(2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
(3) Noile construcții vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, conform Planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
(4) Echipamentele publice vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **3,00** m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul de activități și de normele existente.
(5) În zona non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, cabinelor pază, aleilor de acces și platformelor.
(6) La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

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

(1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate). Nu este permisă amplasarea construcţiilor în regim înşiruit.
(2) În mod excepţional, dacă pe o parcelă vecină se găseşte calcanul unei construcţii viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spaţiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situaţia în care construcţia existentă are un regim de înălţime mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferenţă mai mare de două niveluri.
(3) În relație cu **limitele laterale** ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:
    - Clădirile construite în regim **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel **puțin jumătate din înălțimea la cornișă** în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m.**
(4) Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi de minimum **5,00 m** pentru construcția / construcțiile principală / principale.
(5) În cazul parcelelor destinate construcțiilor de cult, dacă acestea se învecinează cu parcele având funcțiunea de locuire, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minimum **10,0 m**.

(6) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
(7) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

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

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

Art. 8. Circulații și accesuri

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
(2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament **nu va depăși 30,00 m.**
(3) Se recomandă amenajarea de grădini și zone pietonale, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți în deplasare.
(5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
(6) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
(7) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
(8) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
    - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
    - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
(9) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

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

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Regimul de înălțime maxim admis este P+3E.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 15,00 m la cornișă raportat la cota terenului amenajat.

(3) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

(4) Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor de parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului construcției, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”. Pentru firme, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

(3) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente și imitarea materialelor naturale.

(4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

(5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei. Finisajele trebuie să corespundă exigenţelor actuale ţinând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.

(6) Se vor conserva obligatoriu forma şi aspectul clădirilor (interioară şi exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea şi decoraţia lor în cazul imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.

(7) În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea şi tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale/ / amenajărilor.

(8) La intervenţiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii faţade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente. Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.

(9) Amplasarea panourilor generatoare de energie nu este admisă (panouri fotovoltaice, etc.) pentru imobilele protejate. Este admisă amplasarea acestor tipuri de instalații pentru restul imobilelor, cu condiția a nu fi vizibile din spațiul public și a nu afecta structura și imaginea imobilului.

(10) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.

(11) Toate faţadele vor fi tratate în mod egal.

(12) Suprafaţa vitrată a clădirilor noi nu va depăşi 50% din suprafaţa unei faţade.

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 refolosire 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 împrejmuiri 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 împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
(17) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
(18) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.
(19) În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

(1) Se va asigura un procent de **20%** spații verzi în interiorul parcelei**, pe sol natural**. Restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

(2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(3) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.

(4) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

(5) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice. Schimbarea destinaţiei terenurilor încadrate ca spaţii verzi, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

(6) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

(7) În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.

(8) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(9) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate sau afectează vizibilitatea unui monument istoric.

(10) În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spaţii plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcţia principală, anexele şi amenajările. Se recomandă o amenajare peisageră ce respectă caracterul istoric.

(11) Construcţiile neautorizate pe spaţiile verzi se demolează şi terenul se aduce la starea iniţială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

Art. 14. Împrejmuiri

(1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiri, cu excepția gardului viu.

(2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

(3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte şi opace, din zidărie, metal şi tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum şi folosirea suprafeţelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 60%;

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

CUT max = 2,0.

ZONA A – Zonă pentru parcuri de activități, industrie și depozitare

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

(1) Zona funcțională „A1" este o zonă realizată pentru a susține varietatea funcțională în orașul Bolintin-Vale și a avea posibiltatea de a se dezvolta ca un nou pol economic al orașului, în relație cu Autostrada A1 (parcuri de activități, unități industriale, de producție, manufacturiere, depozitare, servicii, birouri, spații administrative, etc.). Acesta însumează o zonă de **174,11 ha ce reprezintă cca. 69,87% din suprafața totală PUZ.**

(2) Zona este destinată în principal activităţilor economice de tip primar şi secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari.

(3) Este interzisă extinderea parcurilor de activități, industrie și depozitare în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă din cadrul teritoriului intravilan, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- Activităţi productive industriale şi manufacturiere nepoluante
- Formare profesională
- Transporturi aferente activităţilor de producţie
- Distribuţie şi depozitare a bunurilor şi materialelor produse şi necesare producţiei
- Depozite de bunuri şi materiale pe platforme exterioare
- Activități de depozitare
- Comercializarea bunurilor şi materialelor produse
- Spații și platoforme pentru comerț en-gros și en-detail
- Spaţii de comercializare a autovehiculelor, service-uri şi vulcanizări auto, spălătorii auto
- Showroom-uri în construcţii special amenajate
- Clădiri de birouri proprii şi servicii de alimentaţie publică cu acces limitat la angajaţi
- Sedii ale unor companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri
- Cercetare industrială
- Structuri de vânzare cu suprafaţă mică, medie sau
- Staţii de alimentare cu carburanţi
- Ferme vegetale
- Activităţi destinate distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării agricole şi
- industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren
- Staţii de întreţinere şi reparaţii utilaje agricole
- Depozitare produse agricole
- Spaţii plantate, parcaje la sol, subterane si supraterane.
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- Dotări de gospodărie comunală, cu condiţia ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare şi ca suprafaţa afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.

Art. 3. Utilizări interzise

- Activităţi cu risc tehnologic

- Depozitare de materiale toxice sau poluante
- Amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport
- Amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu
- Activităţi care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariţia vegetaţiei
- Sunt interzise activităţi care intră sub incidenţa prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.
- Ferme animale.
- 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 şi dimensiuni)

(1) Sunt construibile parcelele care au o suprafaţă minimă de 2000 mp şi un front la stradă (aliniament) de minim 25,0 m.

(2) În cazul parcelelor de colţ, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 30,0m.

(3) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate.

(4) Forma, dimensiunile şi suprafaţa parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigurezonele de protecţie pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituţi pe alte parcele existente învecinate.

(5) Parcelele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă 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) Pentru funcţiunile destinate activităților de producție și de depozitare construcţiile vor respecta o retragere minimă de 10,0m faţă de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.

(3) Pentru funcţiunile de birouri şi administrative construcţiile vor respecta o retragere minimă de 5,0m faţă de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.

(4) Aceste distanţe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii

(5) Pentru toate parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sau ML sunt prevăzute benzi de spaţiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei şi alinierea construcţiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 40mp.

(6) La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

(7) În zona non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.

Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

(1) Construcţiile se vor amplasa în regim izolat.

(2) Distanţa dintre construcţii şi una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 6,0m, iar faţă de cealaltă limită laterală va fi de minim 4,0m, cu respectarea legislației în vigoare.

(3) Distanţa dintre construcţii şi limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0m, cu respectarea legislatiei in vigoare.

(4) Se va ţine seama şi de alte norme tehnice specifice funcţiunii şi de zonele de protecţie sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/20014.

(5) Se va ţine seama şi de alte norme tehnice specifice funcţiunii şi de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(1) Distanţa minimă între două construcţii distincte amplasate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la streaşină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 5,0m.

(2) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice şi sanitare specifice.

Art. 8. Circulaţii şi accesuri

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lăţime de min. 5,0m direct din drumul public.

(2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lăţime de minim 5,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiţii.

(3) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.

(4) Pentru toate curţile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp şi închise pe toate laturile de construcţii, situate la nivelul terenului sau al circulaţiilor carosabile adiacente ori la o diferenţă de nivel mai mică de 0,50 m faţă de aceste circulaţii, se prevede asigurarea obligatorie a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenţie în caz de incendiu, cu gabarite de min. 3,80 m lăţime şi 4,20 m înălţime (potrivit cerinţelor art. 2.9.5. din Normativul de siguranţă la foc a construcţiilor, indicativ P 118-99 şi a Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 21/N/10.04.200).

Art. 9. Staţionarea autovehiculelor

(1) Staţionarea autovehiculelor necesare activităţilor ce se vor desfăşura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spaţiul necesar numărului de locuri de parcare în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiilor şi conform legislaţiei în vigoare.

(2) Spaţiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor şi se va se determina în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiilor şi conform legislaţiei în vigoare.

Art. 10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de 12,0m la cornișă.

(2) Pentru funcţiunile de birouri şi administrative înălţimea maximă a clădirilor va fi de 15,0m la cornişă, echivalentul a 4 (patru) niveluri supraterane P+3.
(3) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălţime este impusă de norme tehnice conform legislaţiei în vigoare.
(4) Pentru funcţiunile de birouri şi administrative înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor, măsurată în planul faţadei acestora, nu va depăşi distanţa dintre ele şi alinierea construcţiilor situate pe partea opusă a străzii.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri şi administrative trebuie să exprime funcţiunea, iar volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
(2) Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
(3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereţilor exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conţin azbest, precum şi materialele strălucitoare sau din poliesteri.
(4) Se vor evita construcţii executate din materiale şi culori tari și/sau stridente.
(5) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă uşoare şi adecvate unui cadru urban modern.
(6) Panta acoperişului va fi de maxim 15 grade.
(7) Se interzice realizarea de mansarde.

Art. 12. Condiţii de echipare edilitară

(1) Se aplica prevederile din Capitolul 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară.
(2) Viitoarele construcții vor fi racordate la utilităţile 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 reţele) şi racordare la utilităţi, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată şi 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 soluţii de captare şi refolosire a apelor pluviale;
(14)Toate branşamentele noi pentru electricitate, gaze, internet şi telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
(15)Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
(16)Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe faţadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum şi a ţevilor, contoarelor şi a branşamentelor 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 branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri 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)Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spaţiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.
(18)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. Spaţii libere şi spaţii plantate

(1) Se recomandă ca retragerile faţă de aliniament şi faţă de limitele laterale şi posterioare să fie destinate amenajărilor şi plantării de vegetaţie înaltă.
(2) Spre zonele de locuire plantarea de vegetaţie înaltă este obligatorie.
(3) Pentru parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sau ML sunt prevăzute benzi de spaţiu verde (Zone verzi de protectie) paralele cu acestea.Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m de aliniamentul parcelei stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstribilă dintre aliniamentul parcelei şi alinierea construcţiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 40mp. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează.Este interzisă desfiinţarea sau reducerea suprafeţei spaţiilor verzi publice.

Art. 14. Împrejmuiri

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălţimea maximă de 1,50m.
(2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente, cu înălţimi mai mici de 1,80m.

SECȚIUNEA IV- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru parcelele **destinate activităților de producție și de depozitare:**

- POT maxim = **70%,** din care maxim **20%** din suprafaţa parcelei pentru clădiri de birouri şi administrative pentru parcelele sub 4000mp;.

- POT maxim = **60%,** din care maxim **20%** din suprafaţa parcelei pentru clădiri de birouri şi administrative pentru parcelele peste 4000mp;

Pentru parcelele **având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative**:

- POT maxim = **45%**, pentru parcelele sub 4000mp;
- POT maxim = **35%**, pentru parcelele peste 4000mp;

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

Pentru parcelele **destinate activităților de producție și de depozitare:**

- CUT maxim = **1,2** pentru parcelele sub 4000mp;
- CUT maxim = **1,0** pentru parcelele peste 4000mp;

Pentru parcelele **având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative:**

- CUT maxim = **1,8** pentru parcelele sub 4000mp;
- CUT maxim = **1,4** pentru parcelele peste 4000mp.

ZONA V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

SECȚIUNEA I - GENERALITĂȚI

- Zona spaţiilor verzi publice este alcătuită din următoarele subzone funcţionale:
  - V3 – Subzona spaţiilor plantate pentru agrement şi sport – reglementată pe o suprafaţă de **20,06 ha**, adică **8,05%** din suprafaţa P.U.Z.
  - V5 – Subzona culoarelor de protecţie faţă de infrastructura tehnică şi activităţile industriale – reglementată pe o suprafaţă de **1.13 ha**, adică **0,45%** din suprafaţa P.U.Z.
- Funcțiunea dominantă a subzonelor verzi este cea de spații verzi amenajate cu acces public, spații de agrement și loisir, dar și spații verzi de protecție tip buffer-zone între zonele de locuire și cele industriale.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

V3, V5

- Spații plantate - plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (piste/benzi pentru biciclete) și piste de alergare;

V3

- Parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament aferente arterelor de circulații, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări punctuale locale;
- Mobilier urban, pergole, fântâni, platforme, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și fitness/gimnastică, spații amenajate pentru animale de companie și alte activități în aer liber compatibile;
- Pepiniere și sere, amenajări pentru grădinărit / grădini comunitare;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Construcții pentru activități sportive – terenuri de sport și gradene / tribune pentru spectatori, patinoar, skate parc, minigolf și alte amenajări complementare (activități sportive în aer liber);
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, instalații de alimentare cu apă potabilă - cișmele;
- Construcții legate de programul specific funcțiunii specializate cum ar fi construcții pentru spații publice, spații expoziționale, biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, activități sportive, alimentație publică și privată și comerț;
- Alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.).

V3

- Construcții sportive, amenajări pentru sport, stadioane, săli de antrenament, pavilioane sportive, bazine înot, terenuri antrenament;
- Grupuri sanitare, tribune, amfiteatre;
- Construcții pentru cazare de mici dimensiuni – hoteluri pentru sportivi, cabane, construcții lacustre;
- Spații de campare pentru corturi, rulote, zone pentru picnic;
- Spații pentru administrare și întreținere.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

V3, V5

- Acces auto / circulații carosabile pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației valoroase existente în zonă;

V3

- Obiecte de producere a energiei regenerabile, cu condiția elaborării în prealabil a unui studiu de specialitate care să justifice oportunitatea amplasamentului ca fiind optim pentru acest tip de investiții, studiu avizat de autoritatea publică locală;
- Amenajări și construcții pentru expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească **25%** din suprafața totală a spațiului verde;
- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele deja existente.
- Spaţii comerciale cu utilizare ocazională, cu condiţia ca suprafaţa însumată a acestora să nu depăşească **15%** din suprafaţa totală a spaţiului verde.

Art. 3. Utilizări interzise

V3, V5

- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și 2;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat sau modifică proiectul inițial;
- Conversia grupurilor sanitare în spații comerciale sau de alimentație publică;
- Obiectivele, instalațiile și activitățile care produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerului și solul;
- Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice. Schimbarea destinaţiei terenurilor încadrate ca spaţii verzi, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

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

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

V3, V5

(1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
(2) Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un PUZ fundamentat în baza unui studiu peisager.

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

V3

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent sau față de cel propus prin prezentul PUZ se va realiza la o distanță de minimum 5,0m;
(2) Amplasarea clădirilor va fi realizată astfel încât să nu afecteze vizual vegetația.

V5

(3) Nu este cazul.

Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

V3

(1) Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0m.
(2) Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m.
(3) Amplasarea clădirilor va fi realizată astfel încât să nu afecteze vizual vegetația.
(4) Amplasarea clădirilor va fi realizată doar în zonele edificabile ale parcelelor, conform planșei *de „02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTAREA CIRCULAȚIILOR*”, aferentă prezentului PUZ.

V5

(5) Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

V3

(1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streașină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.

V5

(2) Nu este cazul.

Art. 8. Circulaţii şi accesuri

V3, V5

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile pentru întreținere, aprovizionare, etc.;
(2) Este obligatorie asigurarea și facilitarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.
(3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.

(4) Sunt admise, pe baza unui PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.
(5) Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală cu favorizarea scurgerii apelor pluviale etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
(6) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul pietonal separat pentru public față de accesul de serviciu și întreținere.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

V3, V5

(1) Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.
(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin **un arbore la patru locuri de parcare** și vor fi **înconjurate de un gard viu de minim 1,00 m înălțime**.
(3) Parcajele vor fi tratate cu **dale înierbate.**

Art. 10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

V3

(1) Pentru clădirile noi, regimul de înălțime maxim admis este de **P**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **5,00** m la cornișă / strașină, raportat la cota terenului amenajat.
(2) Se admite depășirea înălțimii maxime pentru instalații și echipamente, amplasate conform normelor în vigoare.
(3) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foişoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

V5

(4) Nu este cazul.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

V3

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
(2) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
(3) Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
(4) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
(5) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
(6) Sunt interzise culorile stridente, puternic saturate. Se va opta pentru variante pastelate și nuanțe cât mai apropiate ale culorilor deja prezente în peisajul natural al zonei.
(7) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările conform legii.

(8) Este interzisă amplasarea excesivă a reclamelor publicitare pe fațadele construcțiilor.
(9) Este recomandată utilizarea sistemelor de fațade și terase / acoperișuri verzi.
(10) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanţe deschise pastelate. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanţă cu caracterul zonei.

V5
(11) Nu este cazul.

Art. 12. Condiţii de echipare edilitară

V3, V5
Se aplică prevederile *din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U. Suplimentar se vor asigura sisteme de irigare a spațiilor verzi.

Art. 13. Spaţii libere şi spaţii plantate

V3, V5
(1) Se recomandă din considerente ecologice și economice utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și pedologice specifice, cu excepția zonelor decorative cu caracter special.
(2) Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.
(3) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
(4) Se recomandă din considerente ecologice și economice utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și pedologice, cu excepția zonelor decorative cu caracter special.
(5) Este recomandată amplasarea plantațiilor înalte pe aleile principale și la limitele exterioare a incintei.
(6) Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă) ;i vor ocupa următorul procent minim din suprafața totală a zonei verzi, conform subzonei:
    - V3 - minim **70%** din suprafața totală a zonei verzi
    - V5 – minim **90%** din suprafața totală a zonei verzi

Art. 14. Împrejmuiri

V3, V5
(1) Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Scuarurile şi fâşiile plantate publice nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălţime, fie prin borduri.
(2) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri. Împrejmuirea locurilor de joacă pentru siguranța utilizatorilor se va realiza conform normelor specifice în vigoare.
(3) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- V3 – POT maxim = 30% construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale
- V5 – nu este cazul

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

- V3 – CUT max = 0,30 mp ADC / mp teren
- V5 – nu este cazul

ZONA CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

Această zonă funcțională este ocupată de căile de circulații și de zonele verzi aferente acestora: circulații carosabile, circulații pietonale, piste de biciclete, spații verzi de aliniament, ronduri florale, etc.

Această zonă ocupă aproximativ **19,34 ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică **7,76%** din totalul zonei de intravilan propus.

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

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

Art. 3 Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1. și admise cu condiționări la punctul 2.
- Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate sau reclamă şi a construcţiilor, cu excepția statuilor și a monumentelor, în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețe de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;
- Se interzice staționarea autovehiculelor (aceasta se va realiza în zonele special amenajate) pe partea carosabilă sau pe trotuare și piste de biciclete.

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

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul.

Art. 5. Amplasarea clădirilor fată de aliniament

- Nu este cazul.

Art. 6. Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Nu este cazul.

Art. 8 Circulații și accesuri

- Nu este cazul.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

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

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Se aplică prevederile din *Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U.
(2) În interiorul culoarelor arterelor de circulaţie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiţia dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune.
(3) Toate drumurile sunt în prezent iluminate public și dispun de toate rețelele edilitare necesare.
(4) În cazul modernizării iluminatului public, se va ține cont de principiile sustenabilității și se vor căuta corpuri de iluminat care să se integreze în specificul zonei.
(5) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulaţie şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate;
(6) Este necesar să se asigure iluminatul public și colectarea apelor pluviale cu rigole.

(7) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale / furnizori de servicii și utilități;
(8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

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

Art. 14. Împrejmuiri

- Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

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

Conform definiţiei din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, teritoriul extravilan este suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (oraş în cazul de faţă) şi limita teritoriului intravilan. Zonificarea teritoriului extravilan este stabilită în funcţie de regimul de folosinţă al terenurilor şi de destinaţia lor.

Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, amplasarea noilor construcţii de orice fel se face în intravilanul localităţilor. Prin excepţie, unele construcţii, 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 protecţia mediului înconjurător. De asemenea, fac excepţie construcţiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile şi infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum şi adăposturile pentru animale.

În teritoriul extravilan se admite numai construirea obiectivelor militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, artere carosabile şi infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.

EX_V - ZONA EXTRAVILAN SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

(1) Această zonă funcțională se referă la spațiul verde de protecție **(zona EX-V)** este reprezentat pe planșa de reglementări prin fâșia continuă amplasată de-a lungul **Râului Argeș**, între limita albiei majore/dig și zonele construibile. Această zonă are rol de **protecție hidrologică, ecologică și funcțională**, asigurând separarea față de funcțiunile industriale și infrastructura majoră, precum și menținerea unui coridor verde neconstruit în lunca râului.

(2) Această zonă ocupă aproximativ **145,53 ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică cca. **75,49%** din totalul zonei de reglementare.

(3) Spațiile verzi de protecție au rol de **protecție hidrologică, ecologică și peisageră**, contribuind la diminuarea riscului de inundabilitate, la protejarea digului și a malurilor râului, precum și la reducerea impactului funcțional și de mediu asupra zonelor adiacente.

(4) Zona EX-V se menține cu caracter preponderent natural, fiind destinată exclusiv amenajărilor vegetale, lucrărilor de gospodărire a apelor și infrastructurilor permise de legislația specifică, **fără posibilitatea edificării de construcții permanente**.

(5) Schimbarea destinației terenurilor din zona EX-V este permisă numai în condițiile legii, pe baza unor documentații de urbanism aprobate și cu respectarea rolului de protecție stabilit prin prezentele reglementări.

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

(1) În zona EX_V – spații verzi de protecție sunt admise utilizări care susțin rolul de protecție hidrologică, ecologică și funcțională, fără afectarea caracterului neconstruit al zonei.

Art. 1 Utilizări admise

- spații verzi de protecție, perdele vegetale, plantații forestiere de protecție și aliniamente verzi;
- lucrări de amenajare peisageră și ecologică;
- lucrări de gospodărire a apelor, inclusiv diguri, regularizări, consolidări de maluri, canale și rigole verzi;
- trasee pietonale sau de întreținere, cu caracter neasfaltat. Sunt permise dale înierbate sau pavaj din materiale naturale;
- rețele tehnico-edilitare și infrastructuri permise de legislația specifică, cu respectarea zonelor de protecție și siguranță.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- promenade (trasee pietonale, piste de biciclete, mobilier urban din materiale naturale – lemn, piatră), debarcadere, pontoane, cu condiția să nu afecteze lucrările majore de infrastructură;
- lucrări de infrastructură majoră sau intervenții tehnice necesare funcționării și întreținerii lucrărilor hidrotehnice, numai cu avizele autorităților competente (A.N. „Apele Române”, deținători de rețele);
- amenajări provizorii strict necesare întreținerii spațiilor verzi, fără caracter permanent.

Art. 2 Utilizări interzise

- construcții civile, industriale, logistice, comerciale sau de depozitare;

- locuințe, dotări publice sau private, parcaje și platforme betonate;
- orice amenajare care conduce la impermeabilizarea solului;
- depozitarea de materiale, deșeuri sau substanțe poluante.
- este interzisă orice utilizare care afectează stabilitatea digului, a malurilor Râului Argeș sau care diminuează rolul de protecție al spațiilor verzi.
- 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

(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 aparţinând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricţii, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor şi riveranilor[12].
(3) Spații verzi: Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.
(4) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu exceptia situațiilor in care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
(5) Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale: se vor planta specii locale și se va evita plantarea de specii exogene.
(6) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- Nu este cazul.

[12] *Legea apelor nr. 107/1996, Art. 25, alin. 1;*

EX_I- ZONA EXTRAVILAN LUCRĂI MAJORE DE INFRASTRUCTURĂ

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

(1) Zona funcțională **EX_I** cuprinde terenurile situate în extravilan, incluse în perimetrul PUZ, destinate **lucrărilor majore de infrastructură**, reprezentate pe planșa de reglementări prin fâșia gri continuă (dig).

(2) Zona EX-I are rol prioritar de asigurare a funcționării, exploatării și întreținerii infrastructurilor tehnice și hidrotehnice, inclusiv diguri, drumuri de exploatare și coridoare tehnice.

(3) Această zonă ocupă aproximativ **10,77 ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică cca. **5,59%** din totalul zonei de reglementare.

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- lucrări hidrotehnice (diguri, consolidări, regularizări);
- drumuri de exploatare, intervenție și întreținere;
- rețele tehnico-edilitare majore și infrastructuri asociate;
- amenajări strict necesare funcționării infrastructurii.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- amenajări provizorii strict necesare întreținerii spațiilor verzi, fără caracter permanent (pontoane, debarcadere, etc.) cu condiția să nu afecteze lucrările majore de infrastructură.

Art. 2 Utilizări interzise

- construcțiile civile, industriale sau de locuire;
- utilizările care afectează siguranța, stabilitatea sau accesul la infrastructura majoră;
- 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

(1) Amplasarea lucrărilor se face cu respectarea legislației specifice și a avizelor autorităților competente (A.N. „Apele Române”, deținători de rețele).

(2) Se asigură acces permanent pentru intervenții, exploatare și mentenanță.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- Nu este cazul.

EX _H- ZONA APE

SECȚIUNEA I – GENERALITĂȚI

(1) Această zonă funcțională se referă la terenurile aflate în zona de vest a PUZ-ului, în extravilan, acoperite de ape.

(2) Această zonă ocupă aproximativ **36,48 ha** din zona de reglementare a prezentului PUZ, adică cca. **18,92%** 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 vigoare[13]. Schimbarea destinaţiei acestor terenuri se realizează conform legii.

SECȚIUNEA II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Lucrări de decolmatare și stabilizare a malurilor;
- Proiecte de ecologizare a cursurilor de apă și a bălții - înlăturarea deșeurilor, curățarea chimică a apei;
- Poduri și pontoane;
- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- Amenajări ale malurilor cu spații verzi, arbori sau mobilier urban realizat din materiale biodegradabile / sustenabile precum lemn, piatră.
- Lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

Art. 3 Utilizări interzise

- Structuri plutitoare pentru agrement sau activități sportive, cu respectarea reglementărilor de mediu;
- Platforme de observare pentru scopuri turistice sau educative;
- Nu sunt permise clădiri permanente sau extinderea suprafețelor terestre prin umpluturi artificiale;
- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

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

Art. 6 Circulații și accesuri

(1) Accesul către malurile de apă trebuie neîngrădit, lăsat liber de obstacole.

(2) Pe malurile apelor aparţinând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricţii, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor şi riveranilor[14].

---

[13] *Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, Art. 3;*
[14] *Legea apelor nr. 107/1996, Art. 25, alin. 1;*

(3) În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condiţiile stabilite de deţinătorii acestor zone şi cu respectarea prevederilor înscrise în autorizaţia de gospodărire a apelor, eliberată acestora[15].

(4) Circulaţia pe cursurile de apă cu bărci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor şi reglementărilor legale[16].

(5) În scopul îndeplinirii atribuţiilor de control, personalul de gospodărire a apelor, precum şi împuterniciţii autorităţii publice centrale din domeniul apelor, după declinarea identităţii şi calităţii, au dreptul de acces la ape, în zonele din lungul apelor, ca şi în orice alt loc, unitate sau instalaţie, indiferent de deţinătorul sau proprietarul acestora, pentru a face constatări privind respectarea reglementărilor şi aplicarea măsurilor de gospodărire a apelor[17].

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- Nu este cazul.

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,
Urb. Bucura Constantinide
Urb. Tania Bacale
Urb. Vlad – Andrei Nour
Urb. peis. Iulia Sabău

Şef Proiect,
Arh. Andrei NISTOR

[15] *Legea apelor nr. 107/1996, Art. 25, alin. 2;*
[16] *Legea apelor nr. 107/1996, Art. 25, alin. 3;*
[17] *Legea apelor nr. 107/1996, Art. 78, alin. 3, lit. a;*