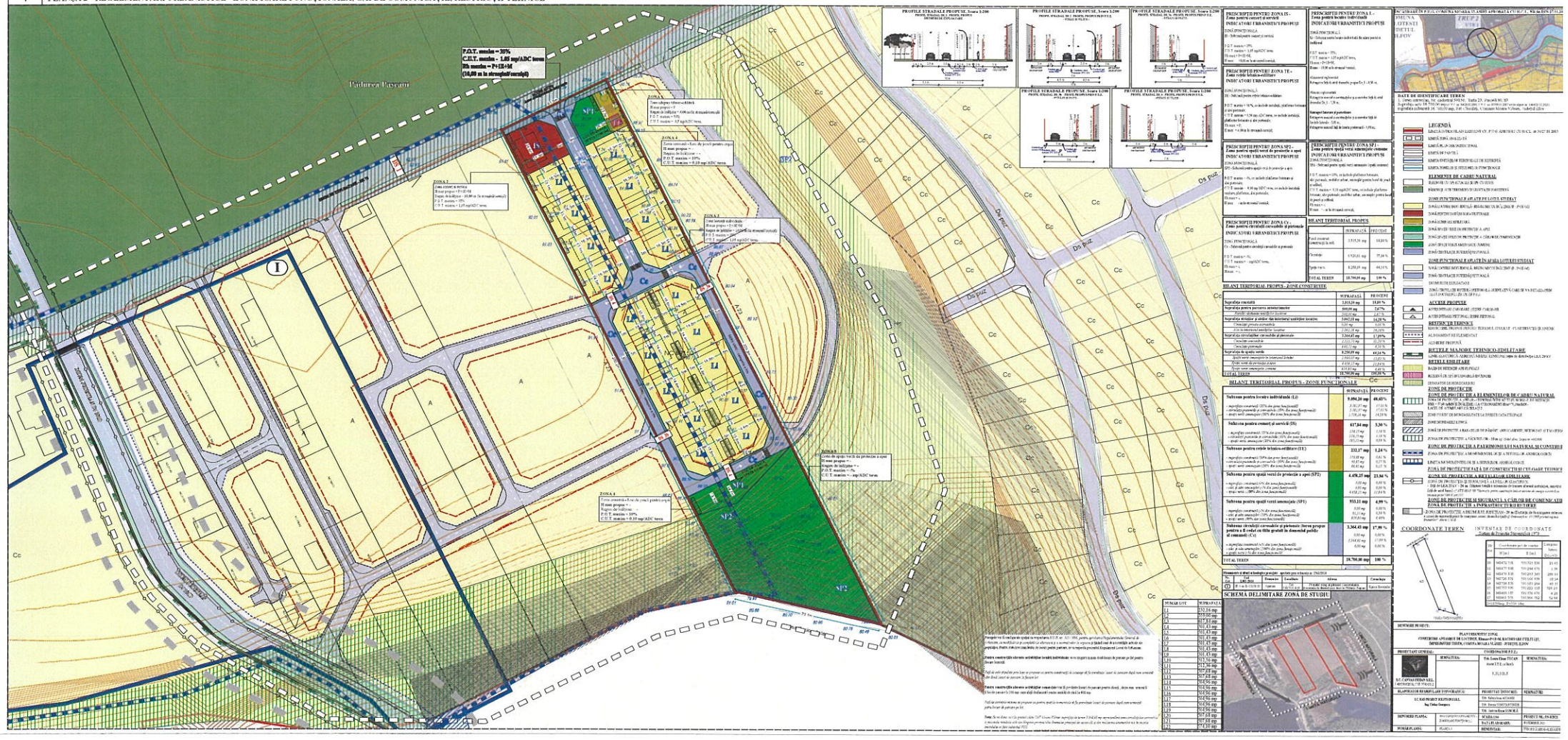
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII TEHNICE

COMUNA MOARA VLĂSIEI
JUDEȚUL ILFOV



PRESCRIPȚII PENTRU ZONA IS - Zona pentru construcții și servicii
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZONA FUNCȚIONALĂ
IS - Subzona pentru hoteluri și servicii

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1,45 mp/ADC teren
H max = P+1E+M,
P max = 10,00 m la streașină/cornișă.

PRESCRIPȚII PENTRU ZONA I - Zona pentru locuințe individuale
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZONA FUNCȚIONALĂ
I - Subzona pentru locuințe individuale cu mai puține de unități pe parcelă

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1,45 mp/ADC teren
H max = P+1E+M,
P max = 10,00 m la streașină/cornișă.

Alinieri obligatorii
Retragere minimă a construcției a acestor laturi de la axul drumului De 1 - 7,50 m.

Autorizații de construire
Retragere minimă a construcției a acestor laturi de la limita laterală - 3,00 m.
Retragere minimă față de limita posterioară - 5,00 m.

PRESCRIPȚII PENTRU ZONA IT - Zona pentru hoteluri și servicii
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZONA FUNCȚIONALĂ
IS - Subzona pentru hoteluri și servicii

P.O.T. maxim = 30%, se include suprafața platformelor betonate și ale pensiunii.
C.U.T. maxim = 0,50 mp/ADC teren, se include suprafața platformelor betonate și ale pensiunii.
H max = P.
H max = 4,00 m la streașină/cornișă.

PRESCRIPȚII PENTRU ZONA SP1 - Zona pentru spații verzi de protecție a apei
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZONA FUNCȚIONALĂ
SP1 - Subzona pentru spații verzi de protecție a apei.

P.O.T. maxim = 0%, se include platforma betonată din pavaj, mobilier urban, amenajări pentru locul de joacă pentru copii).
C.U.T. maxim = 0,10 mp/ADC teren, se include platforma betonată din pavaj, mobilier urban, amenajări pentru locul de joacă pentru copii).
H max = -.
H max = - metri streașină/cornișă.

PRESCRIPȚII PENTRU ZONA SP2 - Zona pentru spații verzi amenajate comune
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZONA FUNCȚIONALĂ
SP2 - Subzona pentru spații verzi amenajate comune (spații verzi).

P.O.T. maxim = 0%, se include platforma betonată din pavaj, mobilier urban, amenajări pentru locul de joacă pentru copii).
C.U.T. maxim = 0,10 mp/ADC teren, se include platforma betonată din pavaj, mobilier urban, amenajări pentru locul de joacă pentru copii).
H max = -.
H max = - metri streașină/cornișă.

PRESCRIPȚII PENTRU ZONA Cc - Zona pentru circulații carosabile și pietonale
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZONA FUNCȚIONALĂ
Cc - Subzona pentru circulații carosabile și pietonale

P.O.T. maxim = -%
C.U.T. maxim = - mp/ADC teren.
H max = -.
H max = -.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Parți construite (construcții la sol)	3.515,20 mp	18,85 %
Circulații	4.924,01 mp	77,26 %
Spații verzi	8.258,05 mp	44,31 %
TOTAL TERENURI	18.700,00 mp	100 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUS - ZONE CONSTRUITE

	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Suprafața construită	3.515,20 mp	18,85 %
Suprafața pentru parcarea autoturismelor	393,00 mp	2,07 %
Suprafața totală a ambelor incinte	3.908,00 mp	20,92 %
Suprafața totală a ambelor incinte existente locuințe	3.042,12 mp	16,28 %
Construcții propuse construibile	0,00 mp	0,00 %
A la interiorul zonelor de locuințe	3.042,12 mp	16,28 %
Suprafața totală a ambelor circulații și parcurgeri	7.264,03 mp	17,39%
Circulații construibile	4.222,72 mp	22,58 %
Circulații pietonale	440,31 mp	4,28 %
Suprafața de spații verde	8.258,05 mp	44,16 %
Spații verzi amenajate în interiorul lotului	2.910,07 mp	15,84 %
Spații verde de protecție a apei	4.638,23 mp	24,81 %
Spații verzi amenajate comune	809,75 mp	4,40 %
TOTAL TERENURI	18.700,00 mp	100,00 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUS - ZONE FUNCȚIONALE

	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Subzona pentru locuințe individuale (LI)	**9.094,10 mp**	**48,60 %**
- suprafețe construite (35% din zona funcțională)	3.181,97 mp	17,01 %
- circulații pietonale și carosabile (10% din zona funcțională)	3.181,97 mp	17,01 %
- spații verzi amenajate (55% din zona funcțională)	2.730,16 mp	14,59 %
Subzona pentru echipări și servicii (IS)	**617,84 mp**	**3,30 %**
- suprafețe construite (35% din zona funcțională)	154,35 mp	1,14 %
- circulații pietonale și carosabile (10% din zona funcțională)	154,35 mp	1,14 %
- spații verzi amenajate (55% din zona funcțională)	383,32 mp	0,99 %
Subzona pentru rețele tehnico-edilitare (IT)	**232,17 mp**	**1,24 %**
- suprafețe construite (30% din zona funcțională)	174,00 mp	0,93 %
- circulații pietonale și carosabile (10% din zona funcțională)	43,43 mp	0,23 %
- spații verzi amenajate (10% din zona funcțională)	14,43 mp	0,23 %
Subzona pentru spații verzi de protecție a apei (SP2)	**4.459,25 mp**	**23,84 %**
- suprafețe construite (0% din zona funcțională)	0,00 mp	0,00 %
- căi de acces pietonale (10% din zona funcțională)	0,00 mp	0,00 %
- spații verzi - (90% din zona funcțională)	4.459,25 mp	23,84 %
Subzona pentru spații verzi amenajate (SP1)	**933,11 mp**	**4,99 %**
- suprafețe construite (0% din zona funcțională)	0,00 mp	0,00 %
- căi de acces pietonale (10% din zona funcțională)	93,17 mp	0,50 %
- spații verzi (90% din zona funcțională)	839,94 mp	4,49 %
Subzona circulații carosabile și pietonale (locuri propuse pentru a fi cedat cu titlu gratuit în domeniul public al comunei) (Cc)	**3.364,43 mp**	**17,99 %**
- suprafețe construite (0% din zona funcțională)	0,00 mp	0,00 %
- căi de acces pietonale (100% din zona funcțională)	3.364,43 mp	17,99 %
- spații verzi (0% din zona funcțională)	0,00 mp	0,00 %
TOTAL TERENURI	18.700,00 mp	100 %

Nr.	Data	Denumire act	Localitate	Beneficiar
1	1 DEC 2021	Certificat de urbanism nr. 1744/2021	Moara Vlăsiei, Com. Moara Vlăsiei, Jud. Ilfov	Primăria Comunei Moara Vlăsiei, Județul Ilfov

SCHEMA DELIMITARE ZONA DE STUDII

NUMĂR LOT	SUPRAFAȚA
11	533,16 mp
12	559,00 mp
13	817,81 mp
14	501,43 mp
15	501,43 mp
16	501,43 mp
17	501,43 mp
18	501,43 mp
19	501,43 mp
110	513,56 mp
111	512,96 mp
112	507,68 mp
113	507,68 mp
114	504,96 mp
115	504,96 mp
116	504,96 mp
117	504,96 mp
118	504,96 mp
119	504,96 mp
120	507,68 mp
121	507,68 mp
122	514,20 mp

DATE DE IDENTIFICARE TEREN

1. Intravilan, fac. cadastral 59150 - Tarla 23, Parcela 89, 90
Suprafață totală 18.700,00 mp conform act de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1466/15.10.2021 și ridicare topografică întocmită de ing. Vlad Ion Dragoș, Birou Individual Cadastru Ilfov, înscrisă în Cartea Funciară nr. 59150 cu top. 89 - 1 Bucalău, Comuna Moara Vlăsiei, Județul Ilfov

LEGENDĂ

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENTĂ
- LIMITE ZONE PROPUSE
- LIMITE PUNCTE DE INTERES
- LIMITE PARCELE
- LIMITA ZONELOR DE RESTRICȚII DE UTILITATE PUBLICĂ
- LIMITA ZONELOR DE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE

ELEMENTE DE CADRU NATURAL

- RÂURI ȘI CURSURI DE APE CU REGIM PERMANENT
- PÂRÂIE ȘI ALTE CURSURI CU REGIM TEMPORAR

ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE ȘI PROPUSE

- ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P - P+1E+M
- ZONA PENTRU DOTĂRI DE UTILITĂȚI
- ZONA ECHIPĂRI PUBLICE
- ZONA SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A APEI
- ZONA DE CIRCULAȚII RUTIERE ȘI DE COMUNICAȚII
- ZONE PENTRU VIITOARE AMENAJĂRI TURISTICE
- ZONA CĂILOR FERATE ȘI INSTALAȚII FEROVIARE
- ZONA CĂILOR RUTIERE NAȚIONALE
- ZONA CĂILOR RUTIERE ȘI ECHIPĂRI
- ZONE CĂILOR RUTIERE REGIONALE, JUDEȚENE ȘI COMUNALE

ACCESE PROPUSE

- ACCES INTRARE CAROSABIL EXISTENT
- ACCES INTRARE PIETONAL EXISTENT

RESTRICȚII TEHNICE

- LINIE DE TREN, PRINCIPALĂ ȘI TERMINUS, EXISTENTĂ - CONSTRUCȚII DE INTERES
- ALINIAMENT REGLEMENTAT
- ALINIERE PROPUSĂ

RETELE MAJORE TEHNICO-EDILITARE

- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 400KV/220KV/110KV (spre de distribuție LEA 20 kV)

RETELE EDILITARE

- BAZĂ DE REPERE APĂ POTABILĂ
- REȚEA DE APĂ POTABILĂ EXISTENTĂ
- DEPOZITE DE HIDROCARBURI

ZONE DE PROTECȚIE

ZONE DE PROTECȚIE A ELEMENTELOR DE CADRU NATURAL

- ZONA DE PROTECȚIE A LACURILOR ȘI BĂLȚILOR NATURALE ȘI ARTIFICIALE, A RÂURILOR ȘI ALTOR CURSURI DE APĂ - 25 m măsurați de la limita albiei minore a cursului de apă, respectiv de la limita exterioară a digului de apărare, acolo unde acesta există
- ZONE CU RISC DE INUNDABILITATE LA REVIRIU CATASTROFALE
- ZONE INUNDABILE LENTE
- ZONA DE PROTECȚIE A MALURILOR DE RÂURI - ARIE CARACTERISTICĂ ȘI TIPURI DE VEGETAȚIE
- ZONA DE PROTECȚIE A SĂLCIILOR DE 10 m pe fiecare parte, începând de la piciorul digului

ZONE DE PROTECȚIE A PATRIMONIULUI CULTURAL DE CONSTRUIT

- ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR DE ARHITECTURĂ ȘI ARHEOLOGICE
- LIMITA MONUMENTELOR DE ARHITECTURĂ ȘI ARHEOLOGICE

ZONE DE PROTECȚIE A CĂILOR FERATE ȘI INSTALAȚII FEROVIARE

ZONE DE PROTECȚIE A REȚELELOR EDILITARE

- ZONA DE PROTECȚIE ÎN JURUL LINIILOR ELECTRICE AERIENE DE 0,4 KV, 20 KV, 110 KV, 220 KV ȘI 400 KV LEA 110 KV - 20 m (Hotărârea Consiliului Județean nr. 1/2000 privind constituirea zonelor de protecție în jurul liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune)

ZONE DE PROTECȚIE DE SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAȚII

ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII RUTIERE

- ZONA DE PROTECȚIE A DRUMURILOR JUDEȚENE - 20 m (Extrasă de la limita exterioară a acostamentului la construcțiile noi - Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor - Art. 3, Alin. 3, lit. d)

COORDONATE TERENURI

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de Proiecție Stereografică 1970

Nr. Crt.	Coordonate pe contur		Lungime laturi
	X [m]	Y [m]	[m]
01	345472.71	593743.936	21.95
02	345477.948	593764.476	1.39
03	345474.310	593765.395	209.10
04	345720.431	593644.906	15.00
05	345728.870	593651.044	45.37
06	345705.196	593622.118	583.41
07	345469.187	593570.470	9.49
08	345461.375	593566.562	52.56

BENEFICIAR PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE APARTAMENTE DE LUXURY, Bucureștean CASTELUL LUI, ÎMPREJMUIRE TEREN, COMUNA MOARA VLĂSIEI - JUDEȚUL ILFOV

PROIECTANT GENERAL:	COORDONATOR P.Z.:
S.C. CANVAS DESIGN S.R.L. ARHITECȚI	Ing. Ioana Dragoș
ELABORATOR REZISTENȚĂ ȘI INSTALAȚII:	PROIECTAT (NUME ȘI PRENUME):
S.C. KAD PROIECT MULTIDISCIPLINAR	Ing. Sebastian ADAMIȚ
	Ing. Ioana Dragoș
	Ing. Andreea Ilona IONESCU
DENUMIRE PLANȘĂ:	SCARA 1:5000 / PROIECT NR. 09-03/21
NUMĂR PLANȘĂ:	Nr.U.I.M. 0 din 00.00.2021 / FORMATUL ISO - A0
	REVIZUIT DE:

MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, Rhmax=P+1E+M,
RACORDARE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN

Suprafață teren: 18.700,00 mp
Amplasament: teren intravilan, Nr.cad. 59150, Tarla 23, Parcela 80, 83
Comuna Moara Vlăsiei, Sat Căciulați, Județul Ilfov

S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
Strada Alexandru Moruzzi Voievod nr.3, Sector 3, București
Telefon : 0743 557 696
E-mail : popescu.raluca.irina@gmail.com

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.:	U9-8/2021
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal
TITLUL LUCRĂRII:	CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, Rhmax=P+1E+M, racordare utilități, împrejmuire teren
AMPLASAMENT:	Nr. cad. 59150, Tarla 23, Parcela 80,83, Comuna Moara Vlăsiei, Sat Căciulați, Județul Ilfov
BENEFICIAR:	TUDORICĂ MIHAI ALEXANDRU
PROIECTANTUL LUCRĂRII:	S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
DATA:	Noiembrie 2025
ȘEF DE PROIECT: **PROIECTAT ȘI DESENAT:**	Urb. Laura-Elena TUCAN Urb. Raluca-Irina AIOANEI Urb. Bucura CONSTANTINIDE Urb. Andreea-Elena SAMOILĂ

S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
Strada Alexandru Moruzzi Voievod nr.3, Sector 3, Bucureşti
Telefon : 0743 557 696
E-mail : popescu.raluca.irina@gmail.com

CANVAS URBAN

BORDEROU

- **PIESE SCRISE**

		pagina/nr.file
1.	FOAIE DE GARDĂ	1/38
2.	BORDEROU	2/38
3.	MEMORIU DE PREZENTARE	5/38

- **PIESE DESENATE**

		Nr. Planșă
1.	**PLANȘA 00** – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM	00
2.	**PLANȘA 01** – ÎNCADRARE ÎN SISTEM SATELIT CU MARCAREA ZONEI SUPUSE STUDIULUI	01
3.	**PLANȘA 02** – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII EXISTENTE (PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MOARA VLĂSIEI APROBAT) ȘI DATE PRIVITOARE LA LOCALITATE	02
4.	**PLANȘA 03** – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII ÎN CURS DE AVIZARE (SISTEM TEHNICO-EDILITAR, CAI DE COMUNICAȚIE, REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)	03
5.	**PLANȘA 04** – ACCESIBILITATEA ZONEI IN CONTEXTUL VECINĂTĂȚII ȘI MACROREGIONAL	04
6.	**PLANȘA 05** – STUDIU FOTOGRAFIC ȘI INTERFERENȚE FUNCȚIONAL CONFIGURATIVE	05
7.	**PLANȘA 06** – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI RESTRICȚII TEHNICE, SCARA 1/500	06
8.	**PLANȘA 07** – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE, SCARA 1/500	07

CUPRINS

CAPITOL 1 – PREZENTARE GENERALĂ 5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII 5
1.2.1. Solicitări ale temei-program 5
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată 6
1.2.3. Surse documentare 6
CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7
2.1 EVOLUȚIA ZONEI 7
2.1.1. Date privind evoluția în timp zonei 7
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității 7
2.1.3. Potențial de dezvoltare 8
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 8
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 9
2.3.1. Caracteristici ale reliefului 9
2.3.2. Considerații geologice și geomorfologice 10
2.3.3. Considerații hidrografice și hidrogeologice 10
2.3.4. Condiții de clima 11
2.3.5. Hidrografia 11
2.3.6. Seismicitate 11
2.3.7. Adâncimea de îngheț 13
2.3.8. Resurse naturale 13
2.3.9. Riscuri naturale 13
2.4 CIRCULAȚIA 14
2.5 OCUPAREA TERENURILOR 15
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ 16
2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare 16
2.6.2. Canale de desecare și canalizare pluvială 16
2.6.3. Alimentare energie electrică 17
2.6.4. Telecomunicații 17
2.6.5. Alimentare cu gaze naturale 17
2.7 PROBLEME DE MEDIU 18

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 18
CAPITOL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 19
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 19
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. 19
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 27
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 27
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI 29
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 34
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI 36
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 37
CAPITOL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 38
CAPITOL 5 – PLANUL DE ACȚIUNE 39
5.1. Categoriile de costuri 39
5.2. Defalcarea costurilor 40
5.3. Etapizarea realizării investiției 41
ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI 42
ANEXĂ 2 - PROFILE STRADALE PROPUSE 51

FIGURI

Figură 1 *- Localizarea terenului la nivelul Comunei Moara Vlăsiei* 8
Figură 2 *- Localizarea terenului la nivelul zonei de studiu* 9
Figură 3 *- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depășire în 50 de ani* 12
Figură 4 *- Zonarea teritoriului României în termini de perioada de control (colț), Tc a spectrului de răspuns* 12
Figură 5 *- Schemă riscurile naturale din comuna Moara Vlăsiei conform P.U.G. și studiului Geotehnic eloboral concomitent cu prezenta documentație* 13
Figură 6 *– Profil stradal propuse E-E* 28

S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
Strada Alexandru Moruzzi Voievod nr.3, Sector 3, Bucureşti
Telefon : 0743 557 696
E-mail : popescu.raluca.irina@gmail.com

CAPITOL 1 – PREZENTARE GENERALĂ

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	U9-8/2021
DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, Rhmax=P+1E+M, racordare utilități, împrejmuire teren
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	Nr.cad. 59150, Tarla 23, Parcela 80, 83, Comuna Moara Vlăsiei, Sat Căciulați, Județul Ilfov
BENEFICIAR	TUDORICĂ MIHAI ALEXANDRU
PROIECTANT	S.C. CANVAS URBAN S.R.L.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Pe terenurile situate în Comuna Moara Vlăsiei, sat Căciulați, Nr. cad.59150, Tarla 23, Parcela 83, 80, în suprafață de 18.700,00 mp din măsurători şi din acte, conform Contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr.84 din 28.03.2008, Contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr.457 din 08.11.2007, Act de alipire cu încheiere de autentificare nr.1466 din 21.12.2021, se propune amplasarea unui **ANSAMBLU DE LOCUINȚE Rhmax = P+1E+M, racordare utilități, împrejmuire teren,** în conformitate cu normele legislative în vigoare, respectiv *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare* şi a *Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism* şi *H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările şi completările ulterioare.*

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z., se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire şi anume:

- Condițiile de ocupare P.O.T., C.U.T., Rh;

- Retragerile clădirilor propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
- Imaginea configurativ – spațială a propunerii.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului situat în intravilan în suprafață de 18.700,00 mp, conform Planul Urbanistic General Comuna Moara Vlăsiei – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moara Vlăsiei cu nr. nr.56 din 27.11.2015, imobilul analizat se încadrează în:

ZONA L – Zonă pentru locuire individuală permanentă:

SUBZONA L1b – Subzona locuirii individuale din afara țesutului tradițional

1.2.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent P.U.Z.:**
  - Planul Urbanistic General Comuna Moara Vlăsiei – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moara Vlăsiei cu nr. 56 din 27.11.2015;
  - Ridicarea topografică a terenului.
- **Surse de informații utilizate, date statistice:**
  - Date culese de proiectant în teren;
  - Institutul Național de Statistică – *www.insse.ro*.
- **Baza topografică:**
  - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția în timp zonei

Atât satul Căciulați cât și satul Moara Vlăsiei, prezintă o dinamică evolutivă a spațiului urban concretizat prin înființarea primelor nuclee de așezare rurale odată cu apariția satelor, extinderea spațială în teritoriu, corelat împreună cu specificul formei de relief, demografic și funcțional dictează noile direcții de dezvoltare și modificări în peisaj.

Tendințele generale de dezvoltare a zonelor urbanizate au avut ca rezultat unificarea în teritoriu a mai multor așezări, fie din cauze naturale ce nu permiteau stabilitatea sau dezvoltarea așezării, ori datorită factorului demografic care a avut același rezultat în peisajul rural.

Chiar dacă elementul natural și demografic au jucat un rol important în dezvoltarea teritorială, delimitând și dictând tendințele de expansiune, factorul economic a jucat de asemenea un rol important, comuna creșcându-și rolul în comerțul local, datorită amplasării sale de-a lungul unor artere de circulație și infrastructură importante.

Odată cu anul 2000 și cu reorientarea românilor către casele din zonele limitrofe marilor orașe, numărul locuitorilor comunei a inceput să crească semnificativ, ajungând la 6613 la recensământul din 2002.

Din punct de vedere al evoluției zonei care face obiectul P.U.Z., aceasta este în plin proces de dezvoltare, fapt datorat amplasării apropiate față de capitala țării, dar și a amplasării acesteia în raport cu Aurostrada București-Ploiești A3, care face legătura între Municipiul București și zona de nord-vest a țării.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Structura Comunei Moara Vlăsiei este influențată de mai mulți factori. În primul rând structura comunei este influențată de proximitatea față de Municipiul București, accesul putând fi făcut fie prin Autostrada a3 București-Ploiești, drumul județean DJ 101, DJ 200 sau DJ 200B. Comuna Moara Vlăsiei este amplasată întru-un cadru natural favorabil și are rolul de zonă turistică, pentru loisir și relaxare pentru cei care lucrează în București.

Un alt factor care influențează structura Comunei Moara Vlăsiei este prezența arterei de circulație de importanță națională în cadrul comunei (Autostrada A3). Existența acesteia a generat dezvoltarea zonei de comerț, servicii și depozite din zona sudică a a comunei, în lungul drumului principal.

Structura Comunei Moara Vlăsiei a fost puternic influențată și de elementele de cadrul natural, mai exact de Râul Cociovaliștea și de pădurea Brânzeasca, Biglaru, Surlari și Pașcani care au

dictat modul de dezvoltare : zona rezidențială a comunei în preajma elementelor de cadru natural, iar la sud zona de depozite, comerț și servicii în apropierea căilor de comunicație.

Zona studiată se află în zona estică a comunei, în apropierea Autostrăzii A3 București-Pitești (aprox. 5 km).

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona în care este localizat terenul are, din punct de vedere funcțional, un caracter specific periferiilor (fiind amplasat în nord-vestul comunei), cu predominanța funcțiunilor de locuire, și se află în continuă dezvoltare.

Terenul studiat are un mare potențial de inserție a funcțiunii de locuire prin prisma accesibilitații crescute, dar și a amplasamentului acestuia.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află în zona periferică a Comunei Moara Vlăsiei, în zona de nord-vest, în vecinătatea unei artere importante de circulație rutieră, atât la nivel județean, regional cât și național (autostrada București-Ploiești A3).

Accesul la terenul care a generat actuala documentație se realizează prin străzi cu deservire locală – drum de exploatare De75 și strada Armatei, și prin intermediul Șos. Eroilor (DJ101), ce face legătură directă cu autostrada București-Ploiești A3.

***Figură 1** - Localizarea terenului la nivelul Comunei Moara Vlăsiei*



Sursă. Google maps

***Figură 2** - Localizarea terenului la nivelul zonei de studiu*



Sursă. Google maps

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Coordonatele geografice ale Comunei Moara Vlăsiei sunt:

- 26°12′25.2″ - longitudine estică;
- 44°38′24.8″ - latitudine nordică.

2.3.1. Caracteristici ale reliefului

Teritoriul administrativ al comunei Moara Vlăsiei este amplasat în partea de nord-est a "Câmpiei Române" în subdiviziunea denumită "Câmpia Snagovului și Moviliței", care se prezintă ca un câmp neted străbătut de o serie de crovuri, având un profil longitudinal foarte slab înclinat, fapt ce a determinat ca apa provenită din precipitații să stagneze sub formă de bălți înșiruite la suprafața terenului.

"Câmpia Snagovului și Moviliței" este o câmpie joasă, străbătută de valea Cociovalиștea ce are un curs extrem de meandrat, având cote de teren ce variază între 89 - 90 m în partea de vest și 86-87 m în partea de sud-est, respectiv 72-73 m pe firul văii. "Câmpia Snagovului și Moviliței" este ușor vălurită și are o altitudine generală de 80-85 m și o redusă înclinare pe direcția est-vest, fiind traversată pe această direcție de o serie de văi cum sunt Vlăsia, Cociovalиștea și Mostiștea.

Văile Vlăsia și Mostiștea de la limita de nord și respectiv de sud a teritoriului administrativ al comunei Moara Vlăsiei au o importanță mai redusă. În schimb, valea Cociovalиștea, care traversează teritoriul comunei pe direcția est-vest, prezintă o mare importanță prin sursele de apă pe care le asigură pentru irigații, prin posibilitățile pe care le oferă pentru piscicultură sau pentru organizarea zonelor de agrement. Cursul de apă de pe valea Cociovalиștea este meandrat, iar cotele terenului variază între 89-90 m în partea de vest și 86-87 m în partea de sud-est, respectiv 72-73 m pe firul văii.

Această câmpie se caracterizează prin prezența unui pachet gros de straturi argiloase (luturi) la suprafață, ce se continuă în profunzime cu formațiuni macrogranulare de tipul "nisipurilor și pietrișurilor".Pe suprafața câmpiei a fost semnalată prezența unor crovuri care au funcționat o lungă perioadă de timp, întreținând intense și profunde procese de argilizare (lutizare). În aceste zone există luturi de tip "B", constituite din argile cafenii consolidate și în general contractile.

Trecerea de la "Câmpia Snagovului" la valea Cociovaliștea se face prin intermediul unor pante relativ domoale și stabile, ce formează un unghi de 10-15°, în unele zone fiind semnalate mici alunecări de suprafață (superficiale) datorate în general eroziunii.

Teritoriul comunei este acoperit în proporție de 35% de păduri, astfel: în sud de pădurea Biglaru, în est de pădurea Brânzeasca, în nord de pădurea Surlari și în nord-vest de pădurea Pașcani.

Pe raza administrativă a Comunei Moara Vlăsiei există un fond forestier de 2.242 de hectare, din care fond proprietate publică a statului 2.222 ha și fond forestier proprietate privată 20 de hectare.

2.3.2. Considerații geologice și geomorfologice

Comuna Moara Vlăsiei este amplasată pe unitatea cunoscută (din punct de vedere geomorfologic) sub denumirea de Câmpia Română, subunitatea Câmpia Vlăsiei (Câmpia Snagovului și Moviliței). Câmpia Vlăsiei este rezultatul aceloraşi procese care au dus la formarea Câmpiei Române, caracteristice fiind depozitele fine, slab loessoide mai noi și aluviuni fluviale.

În cadrul Câmpiei Române, Vlăsia se desprinde ca un ținut complex, despărțit de părțile vecine prin lunci sau câmpuri recent aluvionate; văile adâncite între câmpuri înalte au lunci, iar văile principale au terase spre vărsare. Pe suprafața câmpiei sunt prezente crovuri, ce au funcționat timp îndelungat, întreținând procese ample de argilizare (lutizare).

Din punct de vedere geologic, în subteranul imediat al zonei sunt prezente numai depozite deluvial-proluviale, de vârsta Cuaternar (Pleistocen superior - Holocen). Aceste formațiuni sunt reprezentate prin depozite cu granulometrie fină, uneori loessoide, aparținând câmpului Vlăsiei și terasei superioare. În adâncime se găsesc "nisipuri de Mostiștea", depuse peste complexul marnos de vârstă Pleistocen mediu (marne și argile, cu intercalații de nisipuri). Zonal, peste nisipurile de Mostiștea pot apare pietrișuri și nisipuri cu grosime de 8 - 12 m, cunoscute ca "pietrișuri de Colentina". Local, pe suprafețe restrânse, apar depozite cuaternare recente (Holocen superior), reprezentate prin nisipuri argiloase, nisipuri și pietrișuri, depozite loessoide (prafuri argiloase, uneori cu intercalații mâloase în valea Cociovaliștei).

2.3.3. Considerații hidrografice și hidrogeologice

Comuna Moara Vlăsiei aparține unei zone cu o rețea hidrografică naturală destul de redusă, reprezentată prin câteva văi slab conturate, cele mai cunoscute fiind văile Cociovaliștea și Vlăsia, precum și o salbă de lacuri.

Freaticul a fost interceptat de foraje executate în zonă la adâncimi de 6,00 - 8,00 m, fiind cantonat în stratele de pietriș și nisip. Freaticul prezintă importante variații de nivel la precipitații abundente, putându-se ridica în teren până la 1,00 - 1,50 m adâncime față de suprafață.

2.3.4. Condiții de clima

Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive, atenuată în parte datorită unor suprafețe împădurite (pădurea Biglaru în sud, pădurea Brânzeasca în est, pădurea Surlari în nord și pădurea Pașcani în nord-vest) și a suprafețelor de apă prezente în zonă.

În cadrul acestui tip de climă principalele caracteristici se prezintă astfel:

- temperatura medie anuală: 10,5°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 2,5°C;
- perioada medie a înghețului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- temperatura medie absolută: - C la Snagov (25 ian. 1942);
- temperatura maximă absolută: 40,0°C la Snagov (20 aug. 1945);
- precipitații medii anuale: 550 mm;
- prima ninsoare: 20 - 30 noiembrie;
- ultima ninsoare: 20 - 30 martie;
- număr mediu zile cu strat de zăpadă: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zăpadă: 50 - 60 cm.

În regimul vânturilor, pe teritoriul comunei și pe întreg teritoriul județului Ilfov, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (22 - 23%), urmate de cele din sud-vest (8 - 14%). Direcției nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale (3,2 - 3,5 m/sec), urmată de direcția est (3,2 - 3,3 m/sec).

Ceața este un fenomen meteo-climatic frecvent în acest spațiu cu numeroase lacuri și albii de râuri; anual se înregistrează 40-50 de zile cu ceață, cu deosebire în anotimpurile de tranziție și iarna.

2.3.5. Hidrografia

Comuna Moara Vlăsiei aparține unei zone cu o rețea hidrografică naturală destul de redusă, reprezentată prin câteva văi slab conturate, cele mai cunoscute fiind văile Cociovaliștea și Vlăsia, precum și o salbă de lacuri.

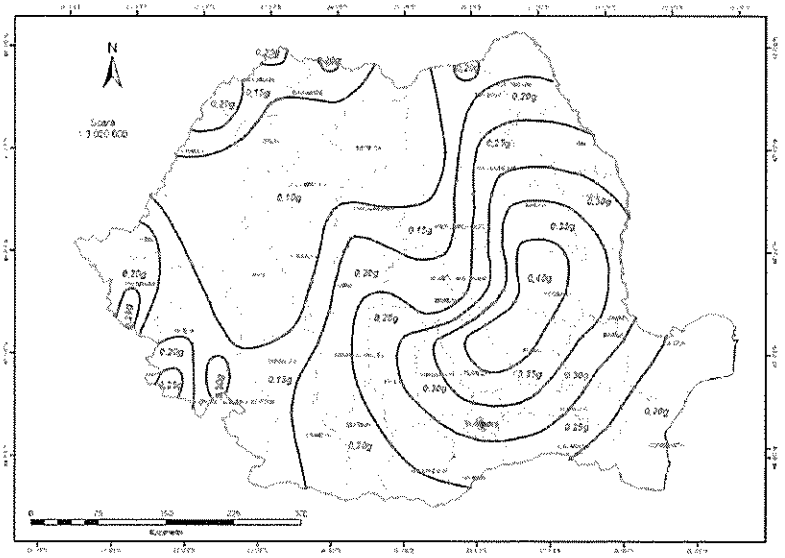
Freaticul a fost interceptat de foraje executate în zonă la adâncimi de 6,00 - 8,00 m, fiind cantonat în stratele de pietriș și nisip. Freaticul prezintă importante variații de nivel la precipitații abundente, putându-se ridica în teren până la 1,00 - 1,50 m adâncime față de suprafață.

2.3.6. Seismicitate

Perimetrul cercetat se încadrează din punct de vedere seismic, în macrozona de intensitate seismică "81" (conform SR 11.100/1-93: "Zonare seismică - macrozonarea teritoriului României"), iar conform „Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri" P100-1/2013,

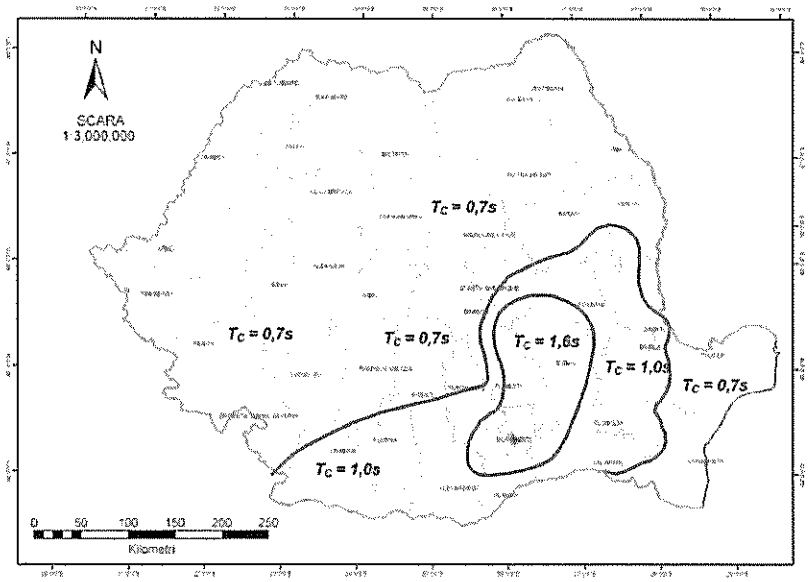
amplasamentul cercetat se găseşte în zona de hazard seismic cu o valoare a acceleraţiei terenului pentru proiectare ag = 0,30 pentru cutremure având intervalul mediu de recurenţă IMR = 225 ani, 20 % probabilitate de depăşire în 50. Această valoare se foloseşte pentru calculul structurilor la starea limită ultimă. Perioada de control (de colţ) a spectrului de răspuns este Tc =1.6 s.

***Figură 3** - Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare a_g cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani*



Sursa : Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri Indicativ P 100-1/2013P-100-1/2013

***Figură 4** - Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colţ), Tc a spectrului de răspuns*



Sursa : Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri Indicativ P 100-1/2013P-100-1/2013

2.3.7. Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77: „Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț - Zonarea teritoriului României", în zona cercetată adâncimea maximă de îngheț este de 0.90 m.

2.3.8. Resurse naturale

Resursele solului întâlnite în teritoriul comunei sunt:

- **Păduri** - Pădurea Pașcani (N-V comunei), Pădurea Surlari (N comunei), Pădurea Brânzeasca (E comunei), Pădurea Biglaru (S comunei);
- **Ape** - Balta Cociovaliștea și Balta Mostiștea.

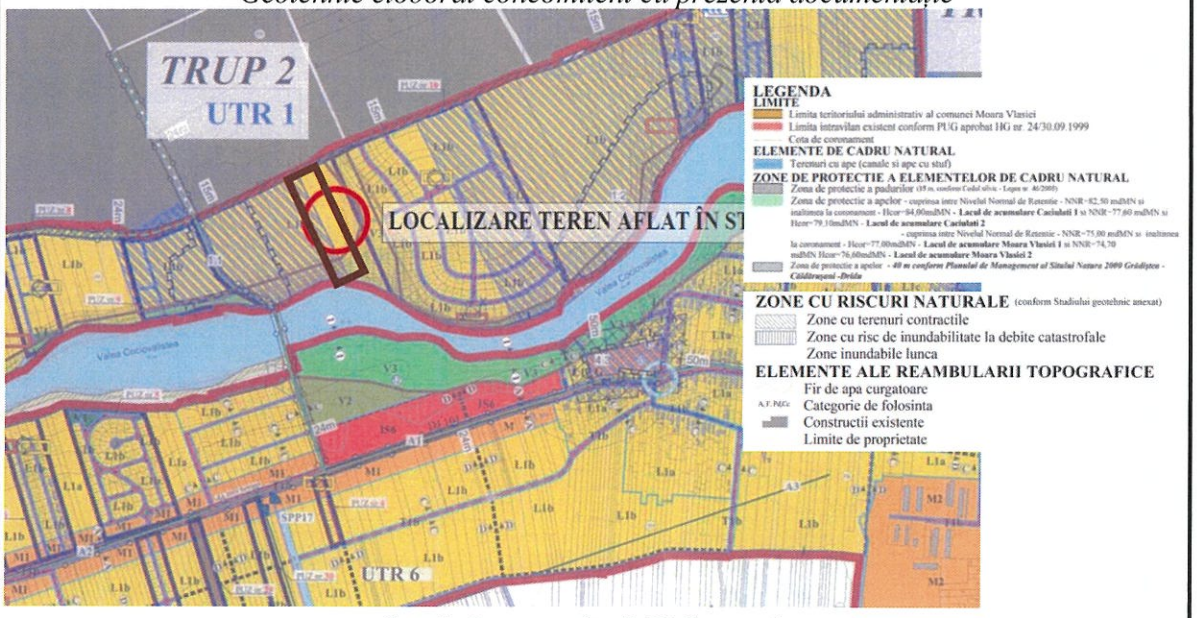
Vegetația se caracterizează la nivelul comunei prin predominarea formațiunilor zonale de silvostepă. Până la începutul secolului, pădurile se întindeau până aproape de marginea satelor.

Pădurile existente pe teritoriul comunei sunt rezultatul regenerărilor naturale completate pe alocuri de puieți. Pădurea Surlari reprezintă mărturia celor care formau în trecut "cea mai bătrână pădure a României câmpene", respectiv "Codrii Vlăsiei".

2.3.9. Riscuri naturale

Conform schemei de riscuri naturale preluată din documentația P.U.G. Moara Vlăsiei, și în conformitate cu Studiul Geotehnic elaborat pentru această documentație, terenul studiat nu se situează în niciuna din zonele cu riscuri naturale sau în zonele de protecție a elementelor de cadru natural.

***Figură 5** - Schemă riscurile naturale din comuna Moara Vlăsiei conform P.U.G. și studiului Geotehnic eloboral concomitent cu prezenta documentație*



Sursă. Imagine din P.U.G. aprobat

2.4 CIRCULAŢIA

Terenul analizat este amplasat în Comuna Moara Vlăsiei, în proximitatea autostrăzii Bucureşti-Ploieşti A3. Accesul la teren se realizează prin Şos. Eroilor (DJ101), şi apoi prin drumuri cu deservire locală – Strada Armatei şi drumul de exploatare De 75. Zona este deservită de transportul public interurban, asigurat prin curse de autocare şi microbuze, dar şi prin linii de autobuz.

1.1. TRASEU - LINIA 451: Piaţa Presei Libere - Bd. Mărăşti - Şos. Bucureşti - Ploieşti - Baloteşti – Sat Moara Vlasiei

1.2. STAŢII - LINIA 451, teritoriul UAT Moara Vlăsiei :

1. Sat Căciulaţi – Cimitir
2. Sat Căciulaţi – Dispensar
3. Sat Căciulaţi – Latea
4. Sat Căciulaţi – Avizola
5. Sat Moara Vlăsiei – Paşcani
6. Sat Moara Vlăsiei – Şcoala 247
7. Sat Moara Vlăsiei – Strada Gării
8. Sat Moara Vlăsiei – Magazin
9. Sat Moara Vlăsiei – Moara Vlăsiei

2.1. TRASEU - LINIA 416 : Institutul Oncologic - Şos. Fundeni - Şos. Colentina - Şos. Afumaţi - Şos. de Centură - Şos. Ştefăneşti - Dj 200(Dascălu) - DC 184 - D.J.101 - Sat Moara Vlăsiei

2.2. STAŢII - LINIA 416, teritoriul UAT Moara Vlăsiei : -

3.1. TRASEU - LINIA R502 : Străuleşti – Buftea – Corbeanca – Baloteşti – Moara Vlăsiei – Grădiştea

3.2. STAŢII - LINIA R502, teritoriul UAT Moara Vlăsiei :

1. Sat Căciulaţi – Strada Drumul Mare
2. Sat Moara Vlăsiei – Strada Notarului
3. Sat Moara Vlăsiei – DJ101C

4.1. TRASEU - LINIA R509 : Bucur Obor – Voluntari – Ştefăneştii de Jos – Dascălu – Moara Vlăsiei – Lipia –Nuci –Merii Petchii

4.2. STAŢII - LINIA R509, teritoriul UAT Moara Vlăsiei :

4. Sat Moara Vlăsiei – DC184
5. Sat Moara Vlăsiei – Gara
6. Sat Moara Vlăsiei – Strada Notarului
7. Sat Moara Vlăsiei – Strada Primaverii
8. Sat Moara Vlăsiei – Strada Eroilor
9. Sat Moara Vlăsiei – DJ101C

5.1. TRASEU - LINIA R510 : Moara Vlăsiei Bucur Obor – Voluntari – Ştefăneştii de Jos – Dascălu – Moara Vlăsiei

5.2. STAŢII - LINIA R510, teritoriul UAT Moara Vlăsiei :

1. Sat Moara Vlăsiei – DC184
2. Sat Moara Vlăsiei – Gara

3. Sat Moara Vlăsiei – Strada Notarului

6.1. STAȚII - LINIA R548 : Piața presei libere – Otopeni – Petrești – Balotești – Căciulați – Sat Moara Vlăsiei

6.2. TRASEU - LINIA R548, teritoriul UAT Moara Vlăsiei :

1. Sat Căciulați – Cimitir
2. Sat Căciulați – Drumul Mare
3. Sat Căciulați – DJ101
4. Sat Moara Vlăsiei – Strada Bălții
5. Sat Moara Vlăsiei – DJ101
6. Sat Moara Vlăsiei – Burtărie
7. Sat Moara Vlăsiei – Primărie
8. Sat Moara Vlăsiei – Strada Notarului
9. Sat Moara Vlăsiei – Strada Primăverii

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat documentaţia de urbanism P.U.Z. are o suprafaţă de: **Slot =18.700,00 mp** din măsurători şi din acte.

Ocuparea terenului este inventariată în bilanțul de mai jos:

Bilanț teritorial existent

	Suprafața	**Procent**
Fond construit	- mp	- %
Circulații	- mp	-%
Spații Verzi	- mp	- %
Teren studiat	**18.700,00 mp**	**100,00 %**

Din punct de vedere al vecinătăților terenului studiat, acestea sunt:

- **la nord**: domeniul public, drum de exploatare DE75;
- **la est**: Proprietate privată;
- **la sud**: valea Cociovalиștea;
- **la vest**: Proprietate privată.

Zona în care este localizat terenul are un caracter cu predominanța spațiilor de locuire.

Din punct de vedere al regimului juridic, terenul studiat, în suprafață de **18.700,00 mp**, este proprietatea privată a domnului TUDORICĂ Mihai-Alexandru, conform:

-Contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr.84 din 28.03.2008;
-Contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr.457 din 08.11.2007;
-Act de alipire cu încheiere de autentificare nr.1466 din 21.12.2021.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă şi canalizare

În localitate există **conducte publice de alimentare cu apă**, aflate în exploatarea APĂ CANAL ILFOV. Cu toate acestea, **conform Avizului obținut cu nr. AIF 31849 / 31.07.2023,** sistemul de alimentare cu apă nu este extins până la obiectivul studiat, astfel că se va propune atât realizarea conductei de apă de la obiectivul propus până la rețeaua publică, dar și racordarea acesteia la rețeaua publică proiectată din capătul drumului De75. Inițiativa și costurile aferente vor cădea în sarcina investitorului.

În localitate există **conducte publice de canalizare**, aflate în exploatarea APĂ CANAL ILFOV. Sistemul de canalizare are o capacitate de transport care să acopere necesarul de preluare a dezvoltatorilor ulterioare. Cu toate că sistemul de canalizare actual are capacitatea de a prelua dezvoltările ulterioare ale comunei, **conform Avizului obținut cu nr. AIF 31849 / 31.07.2023,** sistemul de canalizare nu este extins până la obiectivul studiat, astfel că se va propune atât realizarea conductei de canalizare de la obiectivul propus la rețeaua publică, dar și racordarea acesteia la rețeaua publică proiectată din capătul drumului De75. Inițiativa și costurile aferente vor cădea în sarcina investitorului.

Se va ține cont de proiectul *„Reabilitare şi extindere reţele alimentare cu apă, reţele de canalizare, staţii de pompare apă uzată în Grădiştea, Gruiu, Moara Vlăsiei, Periş"* pentru a folosi ca viitoare soluție în ceea ce privește racordarea obiectivului propus la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare, proces ce se află în prezent în curs de dezvoltare.

2.6.2. Canale de desecare şi canalizare pluvială

Văile Vlăsia și Mostiștea au o importanță mai redusă. Valea Cociovaliștea care traversează teritoriul comunei pe direcția est-vest are o importanță mare prin sursele de apă pe care le asigură pentru irigați, prin posibilitățile pe care le oferă pentru piscicultură și pentru organizarea unor zone de agrement. Cursul de apă de pe Valea Cociovaliștea este meandrat având cote de teren care variază între 89-90 m MN în vest și 72-73 m MN pe firul apei.

Conform avizului nr 12377 din 17.01.2024 trimis de SGA Ilfov-București, se instituie zona de protecție a lacului de acumulare Caciulați II pe suprafața cuprinsă între curba de nivel de 77,60 mdMN 75 (corespunzătoare cotei Nivelului Normal de Retenție al acumularii Caciulați II) și curba de nivel de 79,10 mdMN 75 (corespunzătoare cotei coronamentului barajului).

Pe Valea Cociovaliștea sunt realizate o serie de acumulări pentru piscicultură, lucrări pentru atenuarea unor eventuale viituri și lucrări hidrotehnice pentru irigații. S-au realizat astfel următoarele obiective:

- Acumularea Căciulați II, nivel maxim de asigurare 1%=73.13 m și nivel normal de retenție (NNR)=76.63 m;

- Acumularea Moara Vlăsiei I, nivel maxim de asigurare 1%=75.81 m şi nivel normal de retenţie (NNR)=74.31 m;
- Acumularea Moara Vlăsiei II, nivel maxim de asigurare 1%=75.81 m şi nivel normal de retenţie (NNR)=74.31 m;

2.6.3. Alimentare energie electrică

Din axa de tensiune de 20 kV (Grădiştea) sunt racordate radial posturile de transformare (distribuţie directă) ale satelor Căciulaţi şi Moara Vlăsiei.

Pe drumul de exploatare De75, drum existent de pe care se face accesul pe terenul analizat, există reţea de alimentare cu energie electrică la care se poate racorda obiectivul propus, şi se poate propune extinderea reţelei existente către obiectivul analizat, situată la cca. 200 m de aceasta.

2.6.4. Telecomunicaţii

Pe teritoriul comunei Moara Vlăsiei, există instalaţii de telecomunicaţii, proprietatea Romtelecom, RCS-RDS şi AKTA, astfel:

- canalizaţie telefonică, principală şi secundară;
- cabluri T.C. interurbane în săpătură;
- cabluri de telecomunicaţii aeriene, instalate pe stâlpii electrici;
- cabluri cu fibră optică pentru semnal TV, internet, pozat aerian şi subteran.

Pe drumul de exploatare, drum existent de pe care se face accesul pe terenul analizat, există instalaţii de telecomunicaţii . Instalaţiile cablu TV, internet şi telefonie ale operatorilor DIGI şi AKTA se opresc în dreptul ultimei construcţii, situată la cca. 200 m de terenul studiat.

2.6.5. Alimentare cu gaze naturale

În prezent, comuna Moara Vlăsiei beneficiază de reţea distribuţie gaze naturale.Reţeaua de distribuţie gaze naturale are o configuraţie telescopică, este poziţionată îngropat şi urmăreşte în general trama stradală.

Sistemul de distribuţie gaze naturale din comuna Moara Vlăsiei este în totalitate în concesiunea S.C. GAZ SUD S.A., acesta având exclusivitatea privind dreptul de operare în comuna Moara Vlăsiei cu satul aparţinător Căciulaţi.

Pe drumul de exploatare De75, drum existent de pe care se face accesul pe teren, există conductă de gaze cu presiune redusă, şi se poate propune extinderea reţelei existente către obiectivul analizat, situată la cca. 200 m de aceasta.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Principala problemă de mediu este poluarea cu noxe şi cu praf ce rezultă din fluxul crescut de trafic auto care tranzitează zonă, fiind vorba despre autostrada A3.

Activităţile practicate în interiorul amplasamentului studiat nu vor contribui la mărirea nivelului de noxe şi poluare din zonă.

2.8 OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Necesităţile populaţiei din zona studiată sunt reprezentate de amenajarea spaţiilor pentru locuire şi turism. Acestea sunt reflectate de tendinţa de dezvoltare actuală a turismului, tendinţă influenţată de prezenţa elementelor de cadru natural, dar şi de accesibilitatea zonei favorizată pe de o parte de proximitatea faţă de Municipiul Bucureşti, faţă de utilităţi şi servicii, şi, pe de altă parte, de calitatea transportului şi al accesului rutier.

De asemenea, se observă preocuparea populaţiei pentru o arhitectură de calitate, care să nu contravină cu specificul zonei.

Iniţiatorul Planului Urbanistic Zonal are în vedere următoarele obiective cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei:

- Realizarea parcajelor exclusiv în incinta proprie;
- Amenajarea spaţiilor verzi din incinta proprie, astfel încât să fie ameliorată imaginea urbană actuală a zonei;

Din punctul de vedere al proiectantului, iniţiativa de dezvoltare şi constituire a unei zone de locuire este realizabilă, iar acţiunile desfăşurate în vederea îndeplinirii obiectivelor menţionate anterior vor avea un impact pozitiv asupra întregii zone.

CAPITOL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- *Ridicarea topografică* realizată în coordonate stereo '70;
- *Studiul geotehnic.*

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform Planul Urbanistic General Comuna Moara Vlăsiei – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moara Vlăsiei cu nr. nr.56 din 27.11.2015, imobilul analizat se încadrează în:

ZONA L – Zonă pentru locuire individuală permanentă:

SUBZONA L1b – Subzona locuirii individuale din afara țesutului tradițional

Prescripții pentru L1b:

Secțiunea I - Utilizare funcțională

- **Articolul 1 - Utilizări admise:**
  - Locuințe individuale cu maxim S/D+P+1E+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;
  - În intersecții se admit locuințe individuale cu maxim S/D+P+2E+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;
  - Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale unități de comerț alimentar ca funcțiune complementară;
  - Spații verzi amenajate;
  - Spații libere pietonale;
  - Anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;[1]
  - Pensiuni turistice, vile turistice, și turism cu caracter temporar, cu maxim 5 camere de cazare; [2]
  - Amenajări în aer liber pentru odihnă și relaxare (chioșcuri, pavilioane, terase acoperite etc.);
  - Parcare proprie;

[1] cf. *Legii 50 din 29.07.1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții*, Anexa 2. Aceste suprafețe nu intă în calculul Procentului de Ocupare a Terenului.
[2] Ce dispun de teren pentru asigurarea acestor servicii

- Terenuri de agrement;
- Spații pentru administrație, spații independente sau în incinta spațiilor de cazare pentru depozitarea și închirierea echipamentelor sportive și de agrement;
- Punct farmaceutic;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe, punct farmaceutic, etc.);
- Spații de birouri;
- Parcaje la sol;

- **Articolul 2 - Utilizări permise cu condiționări:**
  - Adăposturi pentru creșterea animalelor[3], după cum urmează :
    - În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
    - În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
    - amplasarea de echipamente de telecomunicații cu înălțime ce depășește înălțimea maximă admisă în zonă se poate face cu condiția retragerii cu minim 10 metri de la aliniament;
  - Parcelarea terenurilor sau construirea de locuințe izolate sau cuplate pe mai mult de o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile Cap.2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
  - Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să aibă acces direct la drumul public, suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
  - Construirea în interiorul siturilor arheologice se va realiza numai în urma descărcării de sarcină arheologică;
  - Construirea în zona de protecție a siturilor arheologice se va realiza obligatoriu cu supraveghere arheologică;

[3] cf.*Ordinul 119 din 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art.15, alin(1) și alin.(2)

- **Articolul 3 - Interdicții temporare:**
  - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
  - Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
  - Depozitare en-gros;
  - Depozitare de materiale refolosibile;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor menajere;
  - Se interzice amplasarea unor cimitire noi în zonele rezidențiale;
  - Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
  - Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive cu foarte mulți susținători, circuite automobilistice, aeroporturi, poligoane de tragere etc.);

Secțiunea II - condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)**
  - -În cazul unei parcelări în vederea configurării unei zone de locuit sau amplasării unei construcții pe o parcelă, se vor respecta condițiile minime de construibilitate din Cap.2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, atât pentru parcelele amplasate în zonele de extindere ale intravilanului, cât și în țesutul existent, unde se vor menține caracteristicile parcelarului din țesutul existent;
  - Pentru stabilirea dimenisiunilor parcelelor pe care se amplasează construcții cu alte funcțiuni premise față de locuire (vezi articolul 3, mai sus detaliat), trebuie avut în vedere că terenul va fi construibil atunci când prin forma și dimenisiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare prevăzute la următoarele articole, este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
  - În zonele rezidențiale lotizarea terenurilor se va realiza pornind de la parcela minimă de 500 mp, recomandabil 1000 mp, cu crearea unei game variate de suprafețe, pentru a răspunde opțiunilor populației[4]
  - Amplasarea construcțiilor pe terenurile deja proiectate se va realiza numai cu respectarea suprafețelor și configurațiilor prestabilite ale parcelelor și se interzic dezmembrările acestora, în vederea evitării situațiilor de configurare a unor terenuri neconstruibile.

[4] cf. Anexei la H.C.L. nr.21 din 21.08.2008 privind Reglementări urbanistice și indicatori obligatorii

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**
  - Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori;
  - În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri;
  - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face la minim 8,00 m, respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței 43/28.08.1997;
  - În cazul construcțiilor (toate admise la articolul 1, mai sus detaliat) amplasate la Drumul Județean, în afara localității (între plăcuța de intrare în localitate și limita intravilanului propus) retragerea față de aliniament se va face la minim 30,00 m, conform Ordonanței 43/28.08.1997;
  - În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
  - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
  - Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o pozitie din care să nu fie percepute din stradă.
  - În cazul construcțiilor amplasate de-a lungul autostrăzii București-Brașov, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face la minim 32,00m, respectând zona de protecție a acesteia (50,00 m din ax) , conform Ordonanței 43/28.08.1997;
  - În cazul construcțiilor amplasate de-a lungul autostrăzii București-Brașov, în afara localității (între plăcuța de intrare în localitate și limita intravilanului propus), retragerea față de aliniament se va face la minim 50,00 m, conform Ordonanței 43/28.08.1997;

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
  - În cazul în care clădirile învecinate sunt amplasate pe limitele laterale, clădirile de locuire individuală se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate până la o distanță de maxim 15,00 metri de la aliniament;[5]
  - În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri, în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;

[5] În urma avizului eliberat de Inspectoratul de Stat în construcții, împrenă cu expertiza tehnică de costatare a construibilității clădirii.

- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri, în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, o incintă de gospodărie comunală, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- Clădirile de locuit sau cele de funcțiuni admise, se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
  - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa/streașina celei mai înalte;
  - Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele;

- **Articolul 8 - Circulații și accese**
  - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
  - Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servituții fiind de minim 3,50 m);
  - Pentru zonele de locuințe înșiruite, este obligatoriu a se asigura un acces carosabil între laturile posterioare ale parcelelor (pentru autovehiculele de stingere a incendiilor), cu o lățime de minim 4,00 m;
  - În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
  - Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile ce dețin custodia acestora;
  - În cazul reparcelărilor pe două rânduri, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal la parcelele din spate se poate soluționa prin alei de deservire locală (fundături) după cum urmează:

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- Se interzice executarea de noi parcelări fără a avea la bază documentații de urbanism (de tip P.U.Z.) aprobate;
- Circulațiile propuse, ce vor asigura accesul la loturi, se pot realiza zona de protecție a pădurii, cu protejarea elementelor de cadru natural.

- **Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor**
  - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
  - Se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului; din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 -100%;
  - Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială;
  - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
  - Pentru construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
  - Pentru construcțiile de sănătate (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

- **Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă**
  - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+1E+M) la cornișă/streașină.
  - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate, cu respectarea înălțimii maxime de S/D+P+1E+M;
  - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;
  - În intersecții se admite un nivel suplimentar, cu respectarea înălțimii maxime de S/D+P+2E+M;
  - În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de 45 grade se admite mansardarea;

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**
  - Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Întrucât fondul construit al comunei Moara Vlăsiei este eterogen, se remarcă o serie de tipologii specifice zonei[6]. Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
  - Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii, pastelate, gri, alb sau crem) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
  - Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, potrivit specificului rural, cu pantă de cel mult 45 grade;
  - Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei și se va urmări obligatoriu păstrarea autenticității locuințelor de tip tradițional de câmpie cu prispă deschisă de lemn pe două laturi, fără parapet, cu decorații în tencuială;
  - Se interzice amplasarea anexelor pe aliniament, în vederea conturării unui front coerent, cu o arhitectură unitară;
  - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
  - Se vor realiza clădiri cu volumetria clară, simplă, cu ferestre cu goluri verticale și tâmplărie de lemn;

- **Articolul 12 - Echipare tehnico-edilitară**
  - Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
  - În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare[7] se aplică următoarele condiții:

[6] Locuință tradițională de câmpie cu prispă deschisă de lemn pe două laturi, fără parapet, cu decorații în tencuială, locuință cu pridvor asemănătoare stilului neoromânesc, locuință de colț cu prăvălie și prispă sau locuință postbelică de câmpie din anii '50-'70, derivată din primele tipologii de construcții.
[7] Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9

- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (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;
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**
  - Pentru documentațiile P.U.Z. efectuate asupra zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare situate în intravilanele extinse, din terenurile rămase de amenajat se va rezerva un procent de minumum 5-7% pentru spații verzi;
  - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;
  - Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
  - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
  - În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei;
  - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;
  - Pentru construcțiile de sănătate (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/bolnav;
  - Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;

- **Articolul 14 - Împrejmuiri**
  - Terenurile proprietate privată în posesia persoanelor fizice sau juridice, au obligativitatea de a îngrădi terenul pe care îl dețin;
  - Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;
  - Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominium) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.

Secţiunea III - Posibilităţi maxime de ocupare a terenului

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**
  - P.O.T. maxim = 35%;

- **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului**
  C.U.T. maxim = 1,05 ACD/mp teren;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic şi natural existente au fost propuse

- Realizarea construcţiilor ţinându-se cont de cota de coronament faţă de de malul apelor;
- Realizarea construcţiilor pe loturi de cel puţin 500 mp, POT = 35% şi înălţimea de cel mult 10 m la cornişă/streaşină (Rh max=P+1E+M);
- Recomandarea de utilizarea de materiale naturale şi a unei palete cromatice corespunzătoare în realizarea construcţiilor;
- Pentru diminuarea spaţiilor impermeabile, destinate circulaţiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care permit infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puţin perturbat ciclul natural al apei.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Accesul carosabil în teren se propune a se realiza direct din De75. Profilul circulaţiilor existente s-a reglementat în conformitate cu *Ordinul 49 din 1998* pentru aprobarea *Normelor Tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane.*

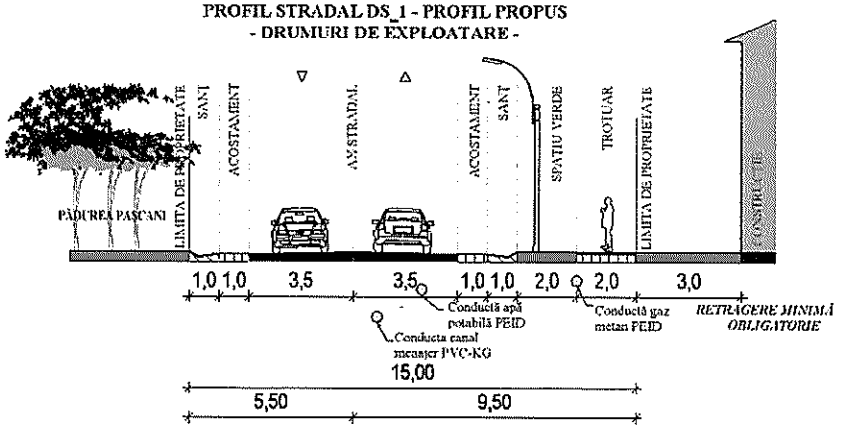
Accesul la drumul public se face în mod direct, prin racordare simplă (raza de racordare propusă în zona de intrare/ieşire este de 7,00m) pentru asigurarea accesului autovehiculelo. Accesul carosabil se realizează de pe prima bandă a drumului De 75 prin virare la dreapta, iar ieşirea se face în prima bandă a aceleiaşi străzi menţionată anterior, prin virare la dreapta/stânga. Acest lucru va fi semnalizat atât prin intermediul marcajului rutier pe partea carosabilă cât şi prin intermediul indicatorului rutier amplasat la ieşire, „Stop" (fig. B2 conform SR 1848-1/2011) şi indicatorul amplasat la intrare „Înainte sau la dreapta" (fig. D2 conform SR 1848-1/2011), împreună cu fig. C29 ce reprezintă „Limitare de viteză" ce va interzice depăşirea vitezei de 30km/h.

Circulaţiile din interiorul terenului care fac obiectul acestei documentaţii de urbanism sunt reprezentate de o stradă carosabilă cu sens dublu (profil marcat în plan ca DS_2), destinată accesului în interiorul ansamblului de locuinţe, şi o stradă carosabilă cu sens unic (profil marcat în plan ca DS_4, DS_3a, DS_3b). Aceste străzi carosabile au un profil de 7,00m (DS_2), respectiv 5,00m (DS_4, DS_3a, DS_3b), dimensiune ce permite inclusiv accesul autovehiculelor de intervenţie în caz de incendiu. De asemenea, Această propunere este marcată prin intermediul indicatoarelor rutier „Cedează trecerea" (fig. B1 conform SR 1848-1/2011), „Prioritate„ (fig. B3 conform SR 1848-1/2011) şi „Interzis" (fig. A14 conform SR 1848-1/2011), amplasate în zona de

intersecție a celor 3 strazi propuse. În zona intregului amsablu de locuințe se propune fig. C29 ce reprezintă „Limitare de viteză" ce va interzice depășirea vitezei de 30km/h înscrisă pe indicator.

De asemenea, s-a ținut cont și de profilele stradale stabilite prin propunerile Planului Urbanistic General. Astfel, pentru De75 este propus un profil de 15,00m : 2,00 m trotuar (de o parte și de alta a axului stradal),2m spațiu verde (de o parte și de alta a axului stradal), 1,00 m șanț (de o parte și de alta a axului stradal), 1,00 m acostament (de o parte și de alta a axului stradal) și 7,00 m carosabil (3,50m având 1 bandă pe sens).

Figură 6 – Profil stradal propuse DS_1



Sursă. P.U.G. Moara Vlăsiei, Planșa reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Conform informațiilor primite în urma ridicării topografice, se constată faptul că drumul existent, nemodernizat/neasfaltat, are un profil de cca 9,00 m între cele două limite de proprietate. În vederea respectării prevererilor P.U.G.-ului, fiind nevoie de intervenții de lărgire a profilului existent corespunzătoare, astfel încât acesta să ajungă la profilul de 15,00 m, construcțiile propuse se vor retrage de la aliniament permitând astfel eventualele modificări ale părții carosabile.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în cadrul incintei, în afara domeniului public, conform prevederilor *H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Pentru stabilirea numărului de locuri pentru parcare, se va respecta *H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.* Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
  - Realizarea locurilor de parcare;
  - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;

- Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Conform punctului de vedere nr. 86 din 03.08.2023 primit din partea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București- Ilfov, având în vedere prevederile Legii nr. 155/2023 privind mobilitatea urbana durabila, respectiv Cap. V Art. 17: "In conformitate cu prevederile art. 9 alin. (8), pentru asigurarea condițiilor de mobilitate durabilă, inclusiv a unor rețele de transport durabil, în cadrul planurilor de urbanism general sau zonal prin care se propun noi extinderi este obligatoriu sa fie prevazute viitoarele servicii de transport public și infrastructurile aferente, inclusiv stații de încarcare rapidă și/sau stații de redresare, în vederea extinderii liniilor de troleibuz", proiectul propus ia în considerare cele menționate mai sunt astfel:

- La nivelul zonei de studiu nu există planuri (P.U.G, Strategie, Plan de dezvoltare) care să reglementeze punctual amplasarea echipamentelor necesare pentru servicii de transport public și infrastructurilor aferente.
- Gabaritul profilului transversal DS_1 este configurat prin P.U.Z având o deschidere de 15 metri. În eventualitatea în care în zona studiată vor exista pe viitor extinderi ale liniilor de transport în comun, profilul propus poate acomada stații de încărcare sau locuri de staționare pentru mijloacele de transport în comun (troleibuz, autobuz, ect).

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe lotul care a generat documentația de tip P.U.Z. se propune **locuirie individuală din afara țesutului tradițional.**

Conformarea arhitecturală a construcției va fi realizată astfel încât aceasta să nu contravină specificului zonei, ci din contră, să fie în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate. Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple.

Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Întrucât fondul construit al comunei Moara Vlăsiei este eterogen, se remarcă o serie de tipologii specifice zonei. Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei.

Tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compoziţional a faţadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente.

Construcţiile propuse vor avea funcţiunea de locuinţe unifamiliale şi vor fi amplasate astfel faţă de limitele de proprietate reglementate astfel:

- **la stradă/limita principală :** retragere cu min. **5,00 m** faţă de limita de proprietate;
- **la limitele laterale**: retragere cu min. **3,00 m** faţă de limita de proprietate;
- **la limita posterioară**: retragere cu min. **5,00 m** faţă de limita de proprietate.

De asemenea, construcţiile se vor retrage faţă de axul drumului De 75 din nord, reglementat conform *P.U.G. Moara Vlăsiei, Planşa reglementări urbanistice - Zonificare funcţională*, cu 9,50 m.

Accesul carosabil şi pietonal în teren se propun a se realiza direct drumul de exploatare De75.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea *H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările şi completările ulterioare,* care prevede următoarele:

1. **Construcţii de locuire**
   - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
     - câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu.

Faţă de cele stipulate prin lege se propune ca pentru construcţii de locuinţe să fie prevăzute locuri de parcare după cum urmează: câte două locuri de parcare la fiecare lot.

2. **Construcţii comerciale**
   - Pentru **construcţiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează.
     - un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp

Faţă de cerinţele minime se propune ca pentru spaţiile comerciale să fie prevăzute locuri de parcare după cum urmează: patru locuri de parcare pe lot.

La realizarea circulaţiilor şi a parcajelor se vor respecta următoarele condiţii:

- Staţionarea autovehiculelor se va face în spaţii special amenajate în incintă proprie;
- Pentru stabilirea numărului de locuri pentru parcare, se va respecta *H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările şi completările ulterioare.*

- Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosinţă;
- Vor fi respectate condiţiile impuse prin Autorizaţia de construire referitor la:
  - Realizarea locurilor de parcare;
  - Asigurarea circulaţiei rutiere şi pietonale conform normelor în vigoare;
  - Realizarea unor artere de circulaţie care să permită desfăşurarea unui trafic fluent şi în siguranţă;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul şi parametrii iniţial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Nu va fi afectată circulaţia din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislaţiei în vigoare.

ZONA L – Zonă pentru locuire individuală permanentă:
SUBZONA Li - Subzona locuirii individuale din afara ţesutului tradiţional;
Pentru Subzona Li a locuirii individuale din afara ţesutului tradiţional se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. propus = 35%;**
- **C.U.T. propus = 1,05;**
- **Rh propus = P+1E+M;**
- **H max. = 10,00 m la streaşină/cornişă;**

ZONA SP – zona pentru spaţii verzi
SUBZONA SP1 - Subzona pentru spaţii verzi amenajate comune:
Pentru Subzona SP1 se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. maxim = 10%, ce include platforme betonate, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru locul de joacă şi odihnă;**
- **C.U.T. maxim = 0,10 mp/ADC teren, ce include platforme betonate, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru locul de joacă şi odihnă;**
- **Rh max.= -;**
- **H max. = - m la streaşină/cornişă;**

SUBZONA SP2 - Subzona pentru spaţii verzi de protecţie a apei:
Pentru Subzona SP2 se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. maxim = -%, ce include platforme betonate şi alei pietonale;**
- **C.U.T. maxim = - mp/ADC teren, ce include platforme betonate şi alei pietonale;**
- **Rh max.= -;**
- **H max. = - m la streaşină/cornişă;**

ZONA TE - Zona pentru rețele tehnico-edilitare:

Pentru zona TE se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. maxim = 50%, ce include instalații, platforme betonate și alei pietonale;**
- **C.U.T. maxim = 0,50 mp/ADC teren, ce include instalații, platforme betonate și alei pietonale;**
- **Rh max.= P;**
- **H max. = 4,00 m la streașină/cornișă;**

ZONA IS – Zona pentru comerț și servicii:

Pentru zona IS se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. maxim = 35%;**
- **C.U.T. maxim = 1,05 mp/ADC teren;**
- **Rh max.= P+1E+M;**
- **H max. = 10,00 m la streașină/cornișă;**

ZONA Cc - Zona pentru circulații publice carosabile și pietonale:

Pentru zona Cc se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. maxim = -%;**
- **C.U.T. maxim = - mp/ADC teren;**
- **Rh max.= -;**
- **H max. = -;**

	Suprafața	**Procent**
Fond construit	3.515,30 mp	18,80 %
Circulații	6.926,61 mp	37,04 %
Spații Verzi	8.258,09 mp	44,16 %
Teren studiat	**18.700,00 mp**	**100,00 %**

Bilanț teritorial PROPUS – ZONE FUNCȚIONALE:

	Suprafața	**Procent**
Subzona pentru locuire individuală (Li)	**9.094,20 mp**	**48,63 %**
- *suprafața construită (35% din zona funcțională)*	*3.182,97 mp*	*17,02 %*
- *circulații pietonale și carosabile (35% din zona funcțională)*	*3.182,97 mp*	*17,02 %*
- *spații verzi (30% din zona funcțională)*	*2.728,26 mp*	*14,59 %*
Subzona pentru comerț și servicii (IS)	**617,84 mp**	**3,30 %**
- *suprafața construită (40% din zona funcțională)*	*216,25 mp*	*1,16 %*

	Suprafața	Procent
- *circulații pietonale și carosabile (30% din zona funcțională)*	*216,25 mp*	*1,16 %*
- *spații verzi amenajate (30% din zona funcțională)*	*185,35 mp*	*0,99 %*
Subzona pentru rețele tehnico-edilitare (TE)	**232,17 mp**	**1,24 %**
- *suprafața construită (50% din zona funcțională)*	*116,08 mp*	*0,62 %*
- *circulații pietonale și carosabile (30% din zona funcțională)*	*69,65 mp*	*0,37 %*
- *spații verzi amenajate (20% din zona funcțională)*	*46,43 mp*	*0,25 %*
Subzona pentru spații verzi amenajate comune (SP1)	**933,11 mp**	**4,99 %**
- *suprafața construită (-% din zona funcțională)*	*0,00 mp*	*0,00%*
- *alei și alte amenajări (10% din zona funcțională)*	*93,31 mp*	*0,50%*
- *spații verzi (90% din zona funcțională)*	*839,80 mp*	*4,49%*
Subzona pentru spații verzi de protecție a apei (SP2)	**4.458,25 mp**	**23,84 %**
- *suprafața construită (-% din zona funcțională)*	*0,00 mp*	*0,00 %*
- *circulații pietonale și carosabile (-% din zona funcțională)*	*0,00 mp*	*0,00 %*
- *spații verzi (100% din zona funcțională)*	*4.458,25 mp*	*23,84 %*
Subzona pentru circulații carosabile și pietonale (Cc) (teren propus pentru a fi cedat cu titlu gratuit în domeniul public al comunei)	**3.364,43 mp**	**17,99%**
- *suprafața construită (-% din zona funcțională)*	*0,00 mp*	*0,00 %*
- *alei și alte amenajări (100% din zona funcțională)*	*3.364,43 mp*	*17,99 %*
- *spații verzi (-% din zona funcțională)*	*0,00 mp*	*0,00 %*
Teren studiat	**18.700,00 mp**	**100,00 %**

Conform anexei la H.C.L. nr.60/20.11.2016 se respectă următoarele :

- În zonele de dezvoltare pentru zonele rezidențiale cu funcțiuni complementare situate în extravilanele localității sau intravilanele extinse, în cadrul P.U.Z. se va respecta procentul de 18-20% pentru rezolvarea căilor de circulație (în funcție de poziția amplasamentului).

În cadrul terenului studiat, zona destinată circulațiilor carosabile și pietonale are o suprafață de **3.161,43** mp, prezentând astfel un procent de **16,91%**, respectând astfel cotele impuse.

- Din terenurile rămase de amenajat se va rezerva un procent de minim 5% pentru dotările socio-culturale și minim 5-7 % pentru spațiile verzi.

În cadrul terenului studiat, calculele ce au stat la baza celor două obiective enumerate mai sus nu au luat în considerare terenurile rezervate căilor de circulație (circulațiile publice carosabile și pietonale) și nici terenurile cu interdicție de construire permanentă reprezentate de spațiile verzi de protecție a apei (terenuri situate sub cota de coronament a cursului văii Cociovaliștea).

- zona destinată comerțului și serviciilor are o suprafață de **617,84 mp**, prezentând astfel un procent de **5,68%**, respectând astfel cotele impuse.
- zona destinată spațiilor verzi are o suprafață de **933,109 mp**, prezentând astfel un procent de **8,58%**, respectând astfel cotele impuse.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă: Construcțiile se vor racorda la rețeaua publică de alimentare cu apă.

Canalizare menajeră: Construcțiile se vor racorda la rețeaua publică de canalizare.

Atât pentru alimentarea cu apă cât și pentru epurarea apelor uzate se va folosi ca soluție racordarea obiectivului propus la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare în extindere, proces ce se află în dezvoltare, și este susținut prin proiectul „Reabilitare și extindere rețele alimentare cu apă, rețele de canalizare, stații de pompare apă uzată în Grădiștea, Gruiu, Moara Vlăsiei, Periș".

Canalizare pluvială: Din punct de vedere al colectării apelor pluviale, debitele de apă pluvială provenite de la suprafețele betonate aferente zonei carosabile (parcări) se vor preepura într-un separator de hidrocarburi, adunate prin intermediul unei rigole de colectare a apelor pluviale și apoi deversate într-un bazin de retenție, amplasate în partea de nord a terenului.

Din punct de vedere al colectării apelor pluviale, debitele de apă pluvială provenite de la suprafețele betonate aferente zonei pietonale și de la acoperiș acestea se vor deversa direct într-un bazin de retenție amplasat în partea de nord a terenului. Ulterior colectării, apele pluviale vor fi evacuate treptat în sol sau vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Pentru calculul debitelor apelor pluviale care se vor colecta în bazinul de retenție au fost luate în considerare următorii coeficienți de scurgere:[8]

Coeficienții de scurgere în funcție de tipul de acoperire a solului

Tipul de acoperire a solului/ Natura suprafeței	Coeficientul de scurgere φ
Învelitori țiglă (acoperișuri de clădiri)	0,95
Pavaje din asfalt și din beton	0,85
Grădini	0,15

Capacitatea bazinului va fi de aproximativ 100 mc, așa cum reiese din calculele de mai jos:

Debitul de ape pluviale a fost determinat conform STAS 1846 cu relația: **Q_{pl}=m x S(l/s) x φ x i**, unde:

m = coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ia în considerare capacitatea de înmagazinare în timp a canalelor și de durata ploii de calcul t; m = 1,00;

S = aria bazinului de canalizare, aferent secțiunii de calcul, în hectare;

$S = S_1 + S_2 + S_3$

S_1 = aria zonei betonate carosabilă (străzi, parcări) și acoperișuri;

S_2 = aria zonei pentru alei pietonale;

S_3 = aria zonei cu spații verzi generale (de aliniament și din incintă);

φ =coeficient mediu de scurgere;

φ_1= 0,95 (suprafața betonată alei carosabile (străzi, parcări) și acoperișuri;

φ_2= 0,85 (suprafața betonată alei pietonale).

φ_3= 0,15 (spații verzi);

i = intensitatea medie a ploii l/s ha: 150 l/s ha;

pentru Ilfov (Zona 8), t=10min;[9]

Q_{pl} = m x S x φ x i;

Debitul de ape meteorice de pe suprafețe construite

Qpl_{sc} = 1,00 x 0,6639 x 0,95 x 150 = **94,60 l/s** (debitul de apă pluvială provenit de la circulația carosabilă, parcări și acoperișuri);

Debit de ape meteorice de pe suprafața betonată

Qpl_b =1,00 x 0,3891 x 0,85 x 150 = **49,61 l/s** (debitul de apă pluvială provenit de la aleile pietonale).

Debit de ape meteorice de pe spațiile verzi

[8] Calcul cf. SR 1846/2-2006 pentru Determinarea debitelor de apă meteorică evacuată prin canalizare
[9] Calcul cf. STAS 9470 Hidrotehnică. Ploi maxime – intensități, durate, frecvențe

Qpl_{spv}=1,00 x 0,8197 x 0,15 x 150 = **18,44 l/s** (debitul de apă pluvială provenit de la spațiile verzi).

Debitul total:

Q_{pl} = 94,60 + 49,61 + 18,44 = **162,66 l/s**

Volumul bazinului de retenție este: V = 162,66 l/s x 60 x 10 min = 97.5939 = 97,59 m^3.

Volumul brut al bazinului este de 100 m^3.

Alimentare cu electricitate: Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de electricitate existentă în zonă, pentru care se propune extinderea acesteia. Rețeaua de distribuție de joasă tensiune se va extinde și în zona analizată.

Alimentare cu gaze: Alimentarea cu gaze a construcțiilor propuse se va realiza prin conducte de distribuție de presiune redusă. Rețeaua de distribuție gaze naturale va deservi toate construcțiile propuse, urmărind trama stradală și se va poziționa îngropat fiind prevăzută cu robineți de sectorizare.

Construcţiile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice, cu respectarea condiţiilor impuse prin avizele obţinute de la instituţiile ce le au în expoatare. Pentru branşarea la aceste reţele, se vor obţine alte avize, pe baza unui proiect de specialitate.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza în vederea realizării construcției, se va încadra în limitele admise de lege; poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului ansamblu). Activitățile specifice de locuire nu implică evacuarea de noxe în atmosferă.

Activitățile specifice de locuire nu implică evacuarea de noxe în atmosferă.

În conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.21, se interzic:

- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- Atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
- Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și de agrement în spațiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;

- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și inginerești din spațiile verzi;
- Decopertarea litierei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
- Capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;

De asemenea, tot în conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.5, se interzic:

- Aruncarea sub orice formă a deșeurilor pe teritoriul spațiilor verzi;
- Încălcarea regulilor de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- Tăierile neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- Ocuparea cu construcții provizorii spațiile verzi;
- Ocuparea cu construcții permanente spațiile verzi;
- Lipsa integrității, refacerii și îngrijirii spațiilor verzi aflate în proprietatea administratorilor terenurilor;
- Diminuarea suprafețelor spațiilor verzi.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Inițiatorul acestei documentații de urbanism (Studiu de Oportunitate) este **persoană juridică,** care intenţionează să își aducă aportul pentru dezvoltarea zonei, prin realizarea unui spațiu de locuire pe terenul în proprietate privată, în suprafață de **18.700,00** mp.

Accesul la teren se realizează prin drumul de exploatare De 75.

Astfel, din punct de vedere al costruilor aferente investiției ce decurge din implementarea Planului Urbanistic Zonal, toate costurile vor fi suportate de proprietarul terenului și toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

CAPITOL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** permit realizarea **locuirii individuale din afara țesutului tradițional , Rhmax=P+1E+M, cu amenajările aferente *racordare utilități, împrejmuire teren*, aflat în sat Moara Vlăsiei, Comuna Moara Vlăsiei.**

Pentru realizarea ansamblului propus, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

CAPITOL 5 – PLANUL DE ACȚIUNE

Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal, evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.[10]

5.1. Categoriile de costuri

I. categoriile de costuri ce vor fi suportate de către beneficiar/proprietar sau investitorii privaţi

Toate costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal "Construire ansamblu de locuințe Rhmax=P+1E+M, racordare utilități, împrejmuire teren" (elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism) și ulterior a investiție rezultate din urma acestei documentații vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar, în acest caz de dl. Tudorică Mihai -Alexandru, sau de către un investitor.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

Nu sunt propuse obiective noi de utilitate publică care să fie realizate din fonduri publice.

Se va dona cu titlu gratuit către UAT Moara Vlăsiei suprafața de teren 3.364,43 mp reprezentând zona circulațiilor carosabile și pietonale rezultate atât din lărgirea prospectului drumului principal de acces cât și din realizarea drumurilor noi în incinta imobilului ce face subiectul PUZ.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcţii noi:
  - construcție socio-culturale – în regim de înălțime maxim P+1E+M;
  - construcții de locuințe individuale – în regim de înălțime maxim P+1E+M;
  - împrejmuirea parcelelor, rezultate în urma dezmembrărilor, pe limitele de proprietate principale, laterale și pe latura posterioară ;
  - platforme carosabile si parcaje (în incinta parcelelor dezmembrate);
  - construcții tehnico-edilitare (în incinta parcelei dezmembrate).
- racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- iluminat arhitectural;
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

II. categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

- acceptarea donației de teren, ca rezultat atât al lărgirii prospectului drumului principal de acces cât și ca urmare a realizării de drumuri noi în incinta imobilului ce face subiectul PUZ, și întabularea ca spațiu public;

[10] cf. *Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*, art.18, alin.3

- amenajarea drumului principal de unde se realizează accesul în incintă;
- iluminatul public al drumului principal de unde se realizează accesul în incintă;

5.2. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		**Responsabil**
	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare ▪ întocmire PUZ; ▪ Studii de teren (topo, geo, etc.); ▪ Documentații de specialitate în etapa de avizare (studiul de gospodărire al apelor etc.) ▪ Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire; ▪ Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini; ▪ Expertize, Verificări de proiect.	Suportate de către beneficiar/ investitori privați
	Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică ▪ Cheltuieli pentru consultanță; ▪ Cheltuieli pentru asistența tehnic.	Suportate de către beneficiar/ investitori privați
	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor.	Suportate de către beneficiar
	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare.	Suportate de către beneficiar/ investitori privați
	Cheltuieli pentru efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobarea documentației P.U.Z. – dezlipire parcele, intabulare etc.	Suportate de către beneficiar
Cheltuieli pentru realizarea investiției		
	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: ▪ Amenajarea terenului; ▪ Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; ▪ Drenarea terenului (dacă este necesar); ▪ Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către beneficiar/ investitori privați
	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	Suportate de către beneficiar/ investitori privați

	▪ Cheltuieli pentru extinderea reţelei de alimentare cu apă şi canalizare în baza unui proiect de specialitate;	
	Cheltuieli pentru reţele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluţie stabilită de administratorul de reţele; ▪ Cheltuieli pentru reţele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluţie stabilită de administratorul de reţele.	Suportate de către beneficiar/ investitori privaţi
	Cheltuieli pentru investiţia de bază: ▪ Construcţii şi instalaţii; ▪ Dotări.	Suportate de către beneficiar/ investitori privaţi
	Alte cheltuieli: ▪ Organizare de şantier; ▪ Comisioane, taxe; ▪ Cheltuieli diverse şi neprevăzute.	Suportate de către beneficiar/ investitori privaţi

5.3. Etapizarea realizării investiţiei

În funcţie de cererile pe piaţă se pot realiza concomitent mai multe construcţii sau tot ansamblul, în etape diferite:

- elaborarea, avizarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.;
- obţinerea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile preconizate;
- extinderea reţelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea acceselor din incintă şi cele de racord la drumul public;
- operaţiunilor cadastrale şi notariale de dezlipire a parcelelor şi de intabulare (parcelarea terenului se va realiza cf. planşei *Reglementări urbanistice - zonificare funcţională*);
- achiziţia parcelelor rezultate ca urmare a operaţiunilor de dezmembrare;
- vânzarea parcelelor;
- construirea obiectivelor propuse;
- întabularea construcţiilor;
- branşarea la utilităţi;
- realizarea investiţiei, finalizată prin recepţii.

Întocmit,
Urb. Laura-Elena TUCAN

Elaborat,
Urb. Raluca-Irina AIOANEI

ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAŢI

ALINIAMENT

- linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată. Se utilizează în reglementări şi aliniamentul "de fund" care stabileşte linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei. *(G.M.-007-2000, Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, art.23)*

ALINIEREA CLĂDIRILOR

- linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este ***non aedificandi***, cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE GOSPODĂREŞTI

- Construcţiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activităţi specifice, complementare funcţiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinţei, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcţională distinctă. În categoria anexelor gospodăreşti, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite şi altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noţiunii de anexe gospodăreşti şi garajele, serele, piscinele şi altele asemenea. *(Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2)*

APA POTABILĂ

- apa potabilă - apa care îndeplineşte indicatorii de potabilitate prevăzuţi de legislaţia în vigoare; *(Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de alimentare cu apa şi de canalizare, art.3)*

APE UZATE

- ape provenind din activităţi casnice, sociale sau economice, conţinând substanţe poluante sau reziduuri care îi alterează caracteristicile fizice, chimice şi bacteriologice iniţiale, precum şi ape de ploaie ce curg pe terenuri poluate, care nu sunt supuse proceselor de epurare, potrivit legii. *(Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1)*

- ape provenind din activităţi casnice, sociale sau economice, conţinând substanţe poluante ori reziduuri care îi alterează caracteristicile fizice, chimice şi bacteriologice iniţiale, precum şi ape de ploaie ce curg pe terenuri poluate. *(Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a II-a Apa, Anexa nr.1)*

APE UZATE MENAJERE

- categorie de ape degradate, ca efect al evacuării unor reziduuri fizico-chimice şi organice, rezultate din activităţi desfăşurate în gospodării şi instituţii publice sau prestatoare de servicii. *(Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a II-a Apa, Anexa nr.1)*

- apele rezultate din folosirea apei în gospodării, instituţii publice şi servicii, care provin cu precădere din metabolismul uman şi din activităţi menajere şi igienico-sanitare. *(Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de alimentare cu apa şi de canalizare, art.3)*

APE METEORICE

- apele ce provin din precipitaţii atmosferice. Sunt considerate ape meteorice şi apele care provin din stropirea şi spalarea drumurilor publice sau private, a grădinilor şi curţilor imobilelor; *(Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de alimentare cu apa şi de canalizare, art.3)*

APROBAREA

- opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii. *(Legea nr. 350/2001, Anexa nr.2)*

AUTORIZAŢIA DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE

- constituie actul final de autoritate al administraţiei publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcţii corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea şi post utilizarea construcţiilor. *(Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, art.2, alin.(1))*. Procedura de emitere a autorizaţiei de construire/desfiinţare este reglementată prin *Legea nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii* şi prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului.

AVIZAREA

- procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

CARACTER DE REGLEMENTARE

- însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

CERTIFICATUL DE URBANISM

- este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii. *(Legea 350/2001, Art.29)*

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

COMPETENTA DE AVIZARE/APROBARE

- abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnica de a emite avize/aprobări. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

CONSTRUIBILITATEA

- calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

DEMISOL

- nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției. (*Normativ - indicativ P 118-99, Art.1.2.23.)*

DESCHIDERE LA STRADĂ

- distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINAȚIA TERENURILOR

- reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii. *(Hotărâre nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Art.37)*

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE

- între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubrizare care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

DOMENIUL PUBLIC

- este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DRUMURI PUBLICE

- sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

ECHIPAREA EDILITARĂ

- ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant. Echiparea construcțiilor poate să fie:
    - **în sistem centralizat**: reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)
    - **în sistem individual**: reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ)

- suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII

- Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi. *(Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2)*

IMOBIL

- orice clădire sau teren, cu destinație social-culturală, administrativă, de producție industrială, comercială, de prestări de servicii sau de locuință, inclusiv terenul aferent, cu regim juridic dovedit. În cazul blocurilor de locuințe la care terenul aferent nu este delimitat, se consideră imobile toate acele blocuri care au adrese distincte; *(Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apa și de canalizare, art.3)*

ÎMPREJMUIRI

- construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora exista forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatra, lemn, metal, inclusiv sârma ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice. *(Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2)*

INDICATORI URBANISTICI

- instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
    - **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - 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;
    - **CUT volumetric**: raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprimă în mc/mp teren. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășeste semnificativ înălțimea unui etaj convențional (exemplu: zone de hale, Incinte tehnice în zone industriale, biserici și turlele bisericilor);
    - **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
    - Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
        a. dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se

calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

b. dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (*NON AEDIFICANDI*)

- regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

- totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). *(Legea 350/2001).*

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNCĂPERE DE LOCUIT

- încăperile cu funcții de cameră de zi și dormitoare *(O.M.S. 119/2014, Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 1, alin. a))*

ÎNSORIREA CONSTRUCȚIILOR

- se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părților umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

- unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

LOCURI DE JOACĂ ȘI AGREMENT

- construcții specifice pentru divertisment, recreere și sport pentru populație. *(Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2)*

NIVEL

- spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR

- față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
  - asigurarea însoririi;
  - asigurarea iluminatului natural;
  - asigurarea perceperii vizuale a mediului ambient din spațiile închise;
  - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

PARCELA

- suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

PARCELAREA

- acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

- Operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesionarii sau vânzării loturilor rezultate. *(Legea nr.50/1991, Anexa nr.2)*

PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

- este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

PROFIL STRADAL

- în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

- totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. *(Legea nr.350/2001, Anexa nr.2)*

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate *(Legea nr. 350/2001, art.49).*

REŢEA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APA SAU DE CANALIZARE

- partea din sistemul public de alimentare cu apa, respectiv din sistemul de canalizare, alcătuită din reţeaua de conducte, armături şi construcţii anexe care asigura distribuţia apei, respectiv preluarea, evacuarea şi transportul apelor de canalizare la/de la doi sau mai mulţi utilizatori independenţi, respectiv de la doua sau mai multe persoane fizice care locuiesc în case individuale ori de la doua sau mai multe persoane juridice care administrează câte un singur condominiu, astfel cum este definit el de lege.

- Părţile componente ale unei reţele de alimentare cu apa, precum şi cele ale unei reţele de canalizare sunt amplasate de regula pe domeniul public; în cazul în care condiţiile tehnico-economice sunt avantajoase, reţeaua publică de alimentare cu apa sau de canalizare poate fi amplasata, cu acordul proprietarului, şi pe terenuri private.

- Nu constituie reţele publice: reţelele de distribuţie aferente unei singure clădiri de locuit, chiar dacă aceasta este administrată de mai multe persoane fizice sau juridice; reţelele de distribuţie aferente unei incinte proprietate privată pe care se afla mai multe locuinţe despărţite de zone verzi şi alei interioare private; reţelele de distribuţie aferente unei platforme industriale, în care drumurile de acces şi spaţiile verzi sunt proprietate privată, chiar dacă aceasta este administrată de mai multe persoane juridice;

(Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de alimentare cu apa şi de canalizare, art.3)

REŢEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ

- ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă şi industrială a localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate.

REŢEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul naţional a localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE

- ansamblul de lucrări inginerești, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

VOLUMETRIA

- este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

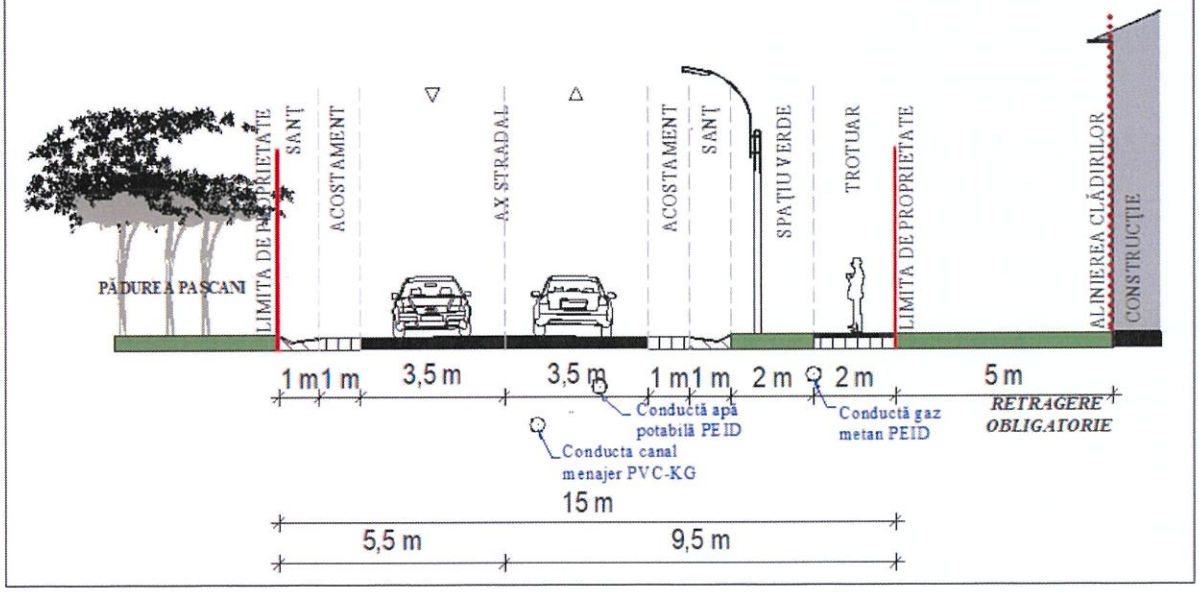
ZONĂ FUNCȚIONALĂ

- parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. *(Legea 350/2001, Anexa nr.2)*

ANEXĂ 2 - PROFILE STRADALE PROPUSE

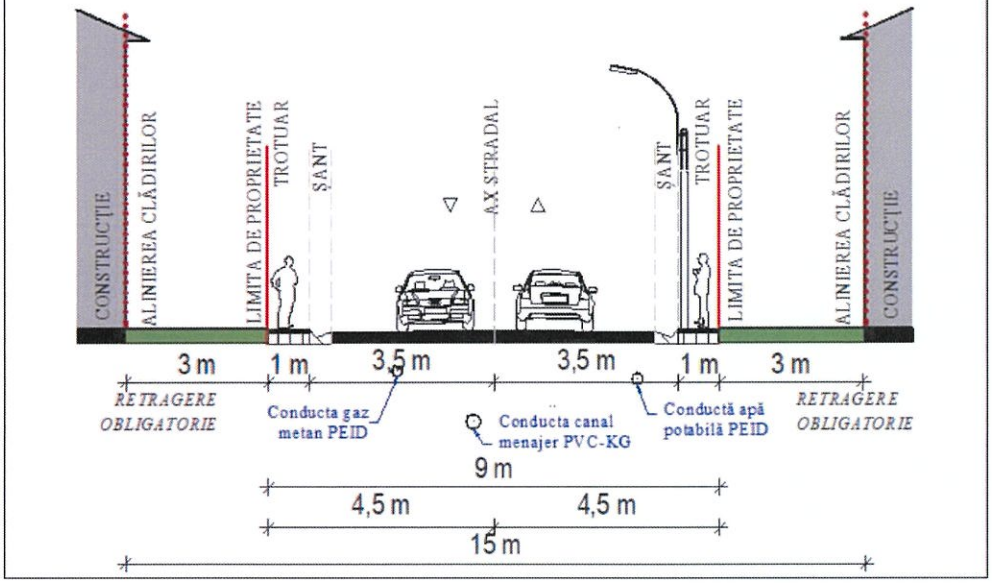
PROFILE STRADALE PROPUSE, Scara 1:200

PROFIL STRADAL DS_1 - PROFIL PROPUS
- DRUMURI DE EXPLOATARE -

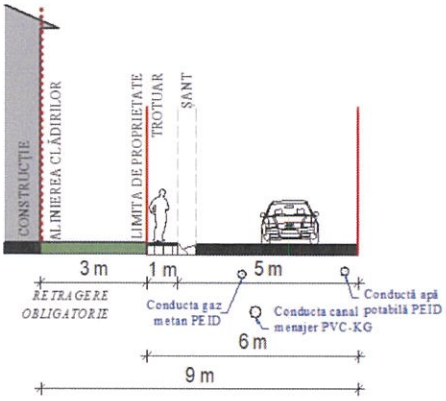


PROFILE STRADALE PROPUSE, Scara 1:200

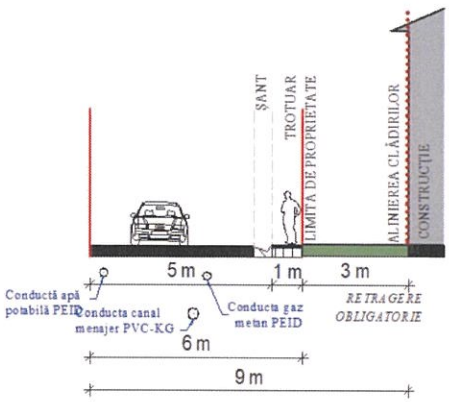
PROFIL STRADAL DS_2 - PROFIL PROPUS PRIN P.U.Z.
- STRĂZI ȘI ULIȚE -



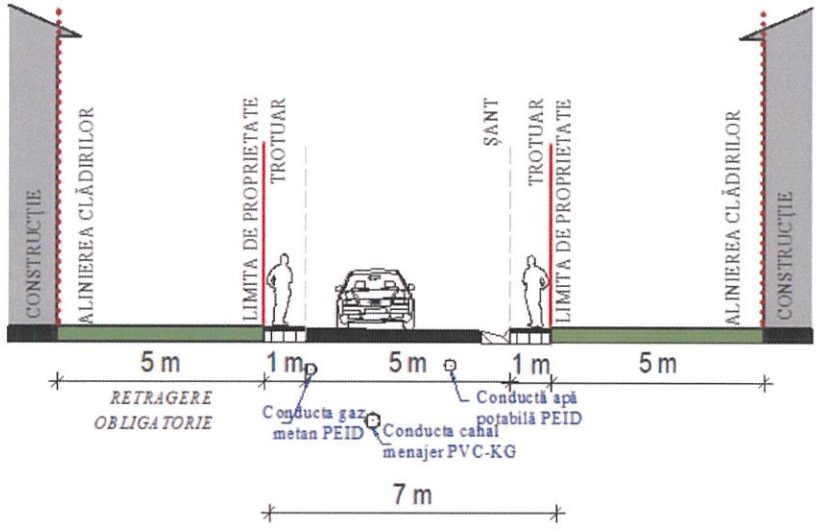
PROFILE STRADALE PROPUSE, Scara 1:200
PROFIL STRADAL DS_3a - PROFIL PROPUS PRIN P.U.Z.
- STRĂZI ȘI ULIȚE -



PROFILE STRADALE PROPUSE, Scara 1:200
PROFIL STRADAL DS_3b - PROFIL PROPUS PRIN P.U.Z.
- STRĂZI ȘI ULIȚE -



PROFILE STRADALE PROPUSE, Scara 1:200
PROFIL STRADAL DS_4 - PROFIL PROPUS PRIN P.U.Z.
- STRĂZI ȘI ULIȚE -



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE Rhmax = P+1E+M, RACORDARE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN PENTRU NR. CAD. 59150

Suprafață teren: 18.700,00 mp
Amplasament: teren intravilan Drum de Exploatare DE 75, N.C. 59150, Tarla 23, Parcela 80, 83 Comuna Moara Vlăsiei, Sat Căciulați, Județul Ilfov

S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
Strada Alexandru Moruzzi Voievod nr.3, Sector 3, București
Telefon : 0743 557 696
E-mail : popescu.raluca.irina@gmail.com

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.:	U9-8/2021
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal
TITLUL LUCRĂRII:	CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE Rhmax = P+1E+M, RACORDARE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT:	Nr. cad. 59150, Tarla 23, Parcela 80,83, Comuna Moara Vlăsiei, Sat Căciulați, Județul Ilfov
BENEFICIAR:	TUDORICĂ MIHAI-ALEXANDRU
PROIECTANTUL LUCRĂRII:	S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
DATA:	NOIEMBRIE 2025
ȘEF DE PROIECT: **PROIECTAT ȘI DESENAT:**	Urb. Laura-Elena TUCAN Urb. Raluca-Irina AIOANEI Urb. Andreea-Elena SAMOILĂ Urb. Bucura CONSTANTINIDE

S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
Strada Alexandru Moruzzi Voievod nr.3, Sector 3, București
Telefon : 0743 557 696
E-mail : popescu.raluca.irina@gmail.com

BORDEROU

▪ PIESE SCRISE

		pagina/nr.file
1.	FOAIE DE GARDĂ	1/79
2.	BORDEROU	2/79
3.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	5/79

▪ PIESE DESENATE

		Nr. Planșă
1.	**PLANȘA 00** – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM	00
2.	**PLANȘA 01** – ÎNCADRARE ÎN SISTEM SATELIT CU MARCAREA ZONEI SUPUSE STUDIULUI	01
3.	**PLANȘA 02** – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII EXISTENTE (PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI AFUMAȚI APROBAT) ȘI DATE PRIVITOARE LA LOCALITATE	02
4.	**PLANȘA 03** – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII ÎN CURS DE AVIZARE (SISTEM TEHNICO-EDILITAR, CAI DE COMUNICAȚIE, REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)	03
5.	**PLANȘA 04** – ACCESIBILITATEA ZONEI IN CONTEXTUL VECINĂTĂȚII ȘI MACROREGIONAL	04
6.	**PLANȘA 05** – STUDIU FOTOGRAFIC ȘI INTERFERENȚE FUNCȚIONAL CONFIGURATIVE	05
7.	**PLANȘA 06** – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI RESTRICȚII TEHNICE, SCARA 1/500	06
8.	**PLANȘA 07** – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE, SCARA 1/500	07

CUPRINS

CAPITOLUL 1 – PRINCIPII GENERALE 6

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 6

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII 6

1.3 DOMENIUL DE APLICARE 7

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 8

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITAȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 8

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan 8

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan 8

2.1.3. Suprafețe împădurite 8

2.1.4. Resursele subsolului 8

2.1.5. Resurse de apă şi platforme meteorologice 8

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate 9

2.1.7. Zone construite protejate 9

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC 12

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale 12

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice 12

2.2.3. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice 12

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare 12

2.2.5. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor 13

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului 13

2.2.7. Lucrări de utilitate publică 13

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR 14

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 14

3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale 14

3.1.2. Amplasarea față de drumuri publice 14

3.1.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament 15

3.1.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei 15

3.1.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii 16

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 16

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 16

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE DIN AFARA ȚESUTULUI TRADIȚIONAL 17

3.4.1. Regimul de înălțime 18

3.4.2. Aspectul exterior al construcțiilor 18

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI 19

3.5.1. Parcaje 19

3.5.2. Spații verzi și plantate 19

3.5.3. Mobilier urban 20

3.5.4. Imprejmuiri 20

CAPITOLUL 4 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI 21

UNITAȚI ȘI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE 21

CAPITOLUL 5 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 22

L – ZONA PENTRU LOCUIRE 22

L –ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ PERMANENTĂ 22

IS – ZONA PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII 33

IS – ZONA PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII 33

TE – ZONA PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE 42

TE - ZONA PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE 42

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI 49

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI 49

Cc – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE 55

Cc – SUBZONA PENTRU CĂI RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE 55

LISTĂ FIGURI

***Figură 1** – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale* 18

***Figură 2** – Exemplu de paletă cromatică admisă* 29

***Figură 3** – Exemplu de paletă cromatică interzisă* 29

***Figură 4** – Exemplu de paletă cromatică admisă* 38

***Figură 5** – Exemplu de paletă cromatică interzisă* 38

***Figură 6** – Exemplu de paletă cromatică admisă* 45

***Figură 7** – Exemplu de paletă cromatică interzisă* 45

S.C. CANVAS URBAN S.R.L.
Strada Alexandru Moruzzi Voievod nr.3, Sector 3, București
Telefon : 0743 557 696
E-mail : popescu.raluca.irina@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 – PRINCIPII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal.**

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor propuse în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z. teren intravilan, nr. cad. 59150, Tarla 23, Parcela 80, 83, Comuna Moara Vlăsiei, Sat Căciulați, Județul Ilfov.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** pentru **construire ansamblu de locuințe.** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – Legea amenajării teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării *Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal* stă *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare*, *Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism* ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și "*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal*" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Comunei Moara Vlăsiei, aprobat cu H.C.L. nr. 56 din 27.11.2015.

Regulamentul a fost elaborat și în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
  - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
  - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;

- Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
- Secțiunea IV – Reţeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările şi modificările ulterioare;
- Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
- Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările şi modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane, cu completările şi modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, cu completările şi modificările ulterioare;
- H.C.G.M.B. nr. 66/06/2006, cu privire la aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moara Vlăsiei şi constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor şi acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, prin prezenta documentaţie s-a avut în vedere şi:

- păstrarea integrității mediului, depistarea şi diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- protejarea zonelor cu valoare urbanistică, peisagistică, ecologică şi turistică.

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITAȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Imobilele supuse documentațieide tip P.U.Z. sunt formate din :

- Teren nr. cad. 59150, Tarla 23, Parcela 80, 83, Comuna Moara Vlăsiei, Sat Căciulați, Județul Ilfov situat în intravilanul localității.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege.[1]

Colectarea deșeurilor se va face pe lot, prin activități de salubrizare care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate și poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

Se vor menține condițiile actuale fizico-mecanice ale terenului din perimetrul amplasamentului studiat.

Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.[2]

2.1.3. Suprafeţe împădurite

Nu este cazul. Imobilul nu se situează pe terenuri cu destinaţie forestieră.

2.1.4. Resursele subsolului

Nu este cazul. Imobilul nu se situează în zonele care conţin resurse identificate ale subsolului.

2.1.5. Resurse de apă şi platforme meteorologice

Nu este cazul. Imobilul nu se situează în albiile minore ale cursurilor de apă şi/sau în cuvetele lacurilor, în zona de protecţie a platformelor meteorologice sau în zonele de protecţie sanitară.

[1] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 4, alin. (1)
[2] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 4, alin. (3)

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului natural şi a cadrului construit este interzisă. [3]

2.1.7. Zone construite protejate

Patrimoniul cultural naţional construit[4] este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri culturale mobile şi imobile care prezintă valoare deosebită din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnico-ştiinţific, considerate monumente istorice.

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (monumente istorice, ansambluri istorice şi rezervaţii de arhitectură) şi în zonele lor de protecţie, se va face cu avizul Direcţiei Judeţene de Cultură Ilfov (pentru monumentele, ansamblurile istorice, rezervaţiile de arhitectură sau siturile arheologice clasa B), respectiv cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional (pentru monumentele, ansamblurile istorice, rezervaţiile de arhitectură sau siturile arheologice clasa A) , precum şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului.

Imobilul se situează în zona de protecţie a sitului arheologic IF-I-m-B-15158.02.

Tabel 1– Lista siturilor arheologice ce relaţionează cu imobilul studiat, conform L.M.I. (Lista Monumentelor Istorice) aprobată cu Ordonanţa nr 2.828 din 2015

Nr. crt.	Cod L.M.I. 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	IF-I-s-B-15158 *Cod RAN: 104261.01*	Situl arheologic de la Căciulaţi	sat CĂCIULAŢI; comuna MOARA VLĂSIE	Pe malul stâng al pârâului Cociovaliştea, traversată de drumul care duce în pădurea Paşcani	Sf. sec. XIX – începutul sec. XX
2.	IF-I-m-B-15158.02	Aşezare	sat CĂCIULAŢI; comuna MOARA VLĂSIE	Pe malul stâng al pârâului Cociovaliştea, la circa 750 m est de drumul care duce în pădurea Paşcani	Epoca bronzului, Cultura Tei, faza V

Conform Repertoriului arheologic Naţional (RAN) situl arheologic de la Căciulaţi este situat între hotarul cu comuna Baloteşti la Vest şi calea ferată Bucureşti - Snagov la Est, pe malul nordic al râului Cociovaliştea.

[3] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 8, alin. (1)
[4] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism*, art.9 şi *Ordonanţei nr. 68 din 26 august 1994 privind protejarea patrimoniului cultural naţional*

Acesta este format din :

- Aşezare datată din epoca bronzului;
- Aşezare datată din epoca daco-romană (sec. II - III p. Chr.);
- Aşesare datată din Epoca medievală timpurie (sec. IX - X).

- ***Zonele de protecţie ale siturilor arheologice***

În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA), trebuie respectate următoarele:

- Deoarece conform OG nr. 43/2000, art. 5, alin. 6 este precizat că nu numai săpătura arheologică, ci şi orice alte activităţi umane asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia emisă de Ministerul Culturii, OMCC nr. 2518/2007, art. 3 precizează că: *„Pentru zonele cu patrimoniu arheologic din Lista Monumentelor Istorice sau Repertoriul Arheologic Naţional, cuprinse sau nu în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, autorităţile publice locale emit Certificatul de urbanism, cu specificarea necesităţi obţinerii avizului din partea Ministerului Culturii şi Cultelor, înainte de eliberarea autorizaţiei de construire."*

- În zonele de protecţie a siturilor arheologice se eliberează Autorizaţia de construire numai în baza avizului deconcentratului Ministerului Culturii, determinat de asigurarea supravegherii arheologice pe perioada lucrărilor pentru care se solicită certificatul respectiv. Aceasta impune încheierea unui contract de supraveghere arheologică între beneficiarul autorizaţiei de construire şi o instituţie cu atribuţii de cercetare arheologică;

- Proprietarii, titularii dreptului de administrare sau titularii de alte drepturi reale asupra terenurilor în care se află situri arheologice şi celor pe care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat au obligaţia de a permite accesul personalului autorizat, în vederea cercetării arheologice şi protejării patrimoniului arheologic, precum şi asigurării măsurilor de protecţie şi de pază a bunurilor de patrimoniu;

- În vederea protejării patrimoniului arheologic şi a respectării prevederilor legale în acest domeniu, autorităţile administraţiei publice locale vor avea următoarele atribuţii:
    - vor coopera cu organismele şi instituţiile publice cu responsabilităţi în domeniul protejării patrimoniului arheologic pentru punerea în aplicare şi respectarea măsurilor şi deciziilor acestora;
    - vor asigura protejarea patrimoniului arheologic şi a descoperirilor arheologice întâmplătoare aflate în domeniul public sau privat al unităţii administrativ-teritoriale, alocând resurse financiare în acest scop;
    - vor colabora cu persoane fizice sau juridice de drept public ori privat pentru finanţarea cercetării şi punerea în valoare a descoperirilor arheologice;

- vor finanța cercetarea arheologică în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor pe care se efectuează lucrări publice pentru care sunt ordonatori principali de credit, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop;
- vor cuprinde în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea patrimoniului arheologic; vor aproba documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism în conformitate cu avizele de specialitate ale Ministerului Culturii, vor elabora sau modifica astfel de documentații în scopul stabilirii de măsuri de protejare a patrimoniului arheologic evidențiat întâmplător, potrivit legii;
- vor colabora cu Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a Județului Ilfov, transmițând acesteia informații actualizate cu privire la cererile de autorizare de construire în zonele de patrimoniu arheologic reperat;
- vor preciza în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zone cu patrimoniu arheologic reperat;
- vor lua măsurile administrative corespunzătoare și vor notifica proprietarilor și titularilor de drepturi reale asupra imobilelor obligațiile ce le revin pentru prevenirea degradării descoperirilor arheologice întâmplătoare.

- În domeniul protejării patrimoniului arheologic aflat în teritoriul său administrativ de competență, primarul va avea următoarele atribuții specifice:
  - va dispune suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau desființare de construcții în situația descoperirii de vestigii arheologice sau de alte bunuri pentru care s-a declanșat procedura de clasare; va anunța în cel mai scurt timp Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a Județului Ilfov și va organiza paza descoperirilor arheologice întâmplătoare;
  - va elibera autorizația de construire sau desființare pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, precum și pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător;
  - va asigura paza și protecția descoperirilor arheologice aflate în proprietate publică, semnalând de urgență Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a Județului Ilfov, orice nerespectare a legii.

- Pentru terenurile situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, cf. planșei *Planșa 2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice*, sunt admise cu condiționări următoarele lucrări:
  a. Autorizația de construire este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
  b. Toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii.

c. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/ completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. [5]

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. [6]

2.2.3. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Propunerile urbanistice nu vizează construcţii care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. [7]

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi. [8]

[5] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 10, alin. (1)
[6] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 11, alin. (1)
[7] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 13, alin. (1)

2.2.5. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.[9]

Autorizarea construcţiilor în zonele de protecţie a reţelelor, drumurilor şi altor lucrări de infrastructură este posibilă numai în condiţiile avizelor specifice ale administratorilor respectivi.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare se va face conform avizelor de specialitate. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.[10]

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie[11].

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. şi CUT stabiliţi prin prezenta documentaţie de urbanism.

Valorile indicilor P.O.T . şi C.U.T. menţionate în prezenta documentaţie de urbanism sunt maxime.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentului Plan Ubanistic Zonal.

[8] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 13, alin. (2)
[9] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 14, alin. (1)
[10] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 13
[11] cf. *Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996*, art. 14

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor pentru locuire (locuința unifamiliă) și obiective socio-culturale se va realiza astfel încât să nu afecteze însorirea construcțiilor de locuit. Astfel, conform *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanătate publică privind mediul de viață al populației*:

- Amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate;
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile propuse și cele de locuit din vecinătate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de insorire, care să confirme respectarea prevederii de la punctul anterior;
- Iluminatul natural în camerele principale și bucătarie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

3.1.2. Amplasarea față de drumuri publice

Drumul de exploatare De75 este propus a fi modernizate și supralărgite conform legislației în vigoare dar și ținând cont de profilele existente, organizarea și configurația actuală a parcelarului și dispunerea/amplasarea construcțiilor pe lot în funcție de retragerile față de aliniament.[12]

Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.

În zona drumurilor se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului: construcții și instalații aferente drumului, de deservire, întreținere și exploatare a acestuia, parcaje, precum și lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face în condițile stabilite prin avizul administratorilor drumurilor.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Pentru intravilan, pentru parcela studiată cu acces la drumul de exploatare De75 neavând profil stradal propus prevăzut prin documentația aprobată P.U.G. al comunei Moara Vlăsiei cu H.C.L. nr.56 din 27.11.2015, *Planșa 03.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională,* se propune

[12] cf. Legea nr. 82 din 15 aprilie 1998 pentru aprobarea *Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor*

reglementarea gabaritului existent cu respectarea zonei de protecție a pădurii de 15,00 m (cf. Codului Silvic, Legea nr.46/2008) :

- Pentru profilele din secțiunea DS_1 distanța dintre axul drumului și aliniamentul reglementat este de **9,50m;**

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejmuirii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi aliniamentul existent.

3.1.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin **terenuri de uz public** se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scuaruri, locuri de joacă etc). Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în *Planșa 02. – Reglementări urbanistice - zonificare funcțională* a prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor.

Pentru intravilan, pentru parcela studiată cu acces la drumul de exploatare DE75 neavând profil stradal propus prevăzut prin documentația aprobată P.U.G. al comunei Moara Vlăsiei cu H.C.L. nr.56 din 27.11.2015, *Planșa 03.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională,* se propune menținerea gabaritului existent cu respectarea zonei de protecție a pădurii de 15,00 m (cf. Codului Silvic, Legea nr.46/2008), iar față de aliniamentul propus, construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații :

- retrase de la aliniamentul propus cu **minim 5,00 m.**

Aliniamentul va respecta caracterul general al frontului.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în prezentul P.U.Z., cu respectarea *Planșei 02. – Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.*

3.1.5. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele, pe aceeaşi parcelă. Distanţe minime obligatorii

Distanţele dintre clădirile alăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea 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 etc.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizelor eliberate de administratorul drumurilor.

Toate locurile de parcare aferente construcţiei se vor asigura în afara spaţiului drumurilor publice şi vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizaţiei de construire.

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din prezenţa documentaţie urbanistică P.U.Z..

Asigurarea acceselor în incintă se vor realiza cu respectarea obligatorie a prospectelor reglementate prin prezentul P.U.Z, respectiv - parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut printr-una din proprietăţile învecinate.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

Proprietatea asupra reţelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

În cazul amplasamentelor noi în zone fără echipare edilitară sau în zone în care capacitatea echipamantelor edilitare existente este depăşită de necesarul rezultat din propunerile noi nu se vor emite autorizaţii de construire a clădirilor până la viabilizarea terenului (realizarea reţelei de străzi şi a echipării edilitare minimale).

Pentru protecţia resurselor de apă, se interzice evacuarea de ape uzate în apele subterane în lacurile naturale sau de acumulare, în bălţi, heleşteie sau în iazuri, cu excepţia iazurilor de decantare.[13]

Orice construcţie (fundaţie) provizorie sau definitivă, se va amplasa la o distanţă minimă de 2,00 m faţă de extradosul **reţelelor publice de canalizare**, inclusiv cămin de vizitare / racord şi la o distanţă minimă de 3,00 m faţă de extradosul **reţelelor publice de apă**, inclusiv cămine de vană / branşament etc., conform SR 8591 / 97 Tabel 1.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII DE LOCUINŢE INDIVIDUALE DIN AFARA ŢESUTULUI TRADIŢIONAL

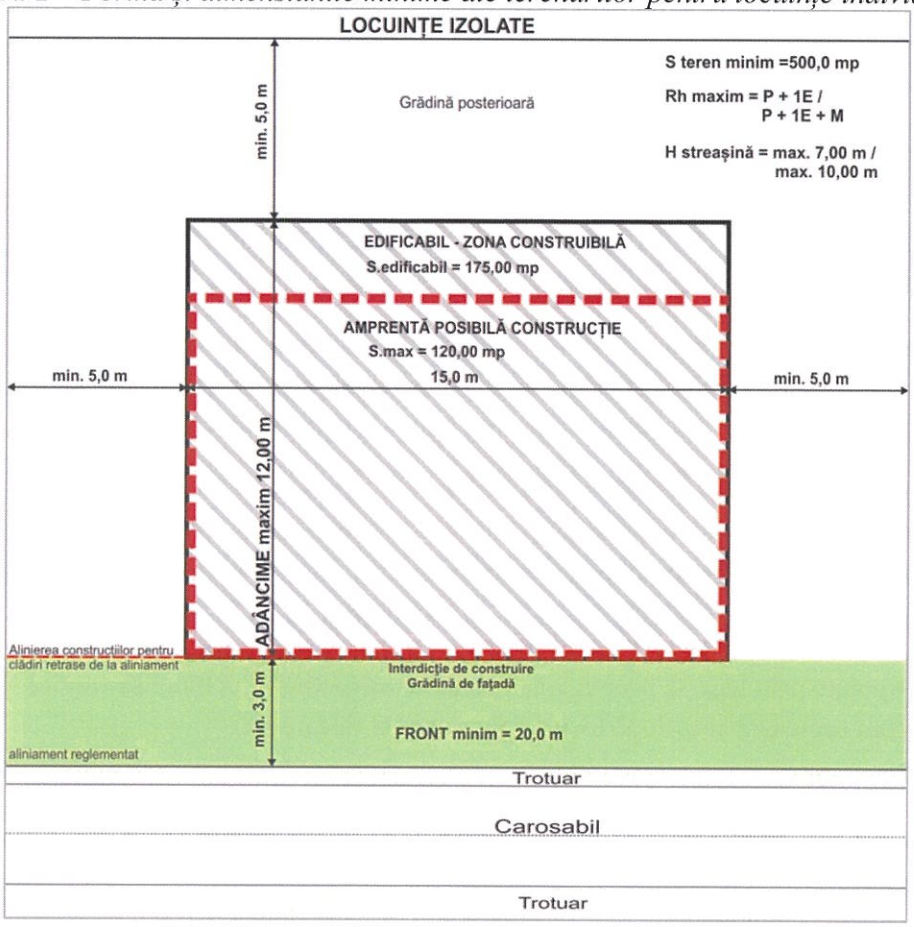
Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiţii:

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAŢII
1. PARCELĂRI ÎN ŢESUT TRADIŢIONAL			
Front minim	înşiruit	Nu se admite	POT maxim în zone rezidenţiale rurale = 35%
	cuplat	Nu se admite	
	izolat	20 m	
Suprafaţă minimă	înşiruit	Nu se admite	
	cuplat	Nu se admite	
	izolat	500 mp	
Raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	cel puţin egal, dar nu mai mult de 1/3		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105			

[13] cf. *Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996*, Art.16, Lit.d)

REGULI DE CONSTRUIRE ÎN ZONE REZIDENȚIALE RURALE

***Figură 1** – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale*



Parcelele cu suprafețe aflate sub suprafața sau deschiderea minimă prevăzute mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

3.4.1. Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit prin *Planșa 02. – Reglementări urbanistice - zonificare funcțională,* respectivde maxim P+1E+M.

3.4.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirilor va ţine cont de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relaţii de co-vizibilitate.

Prescripțiile vor urmări o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiaşi clădiri, iar anexele vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca finisaje şi arhitectura în concordanţă cu clădirea principală.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor, cât şi a culorilor stridente, afectarea aspectului architectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapet, balcoane şi amplasarea aparentă pe faţadă la clădirile noi a instalaţiilor şi utilajelor de ventilaţie.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI IMPREJMUIRI

3.5.1. Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public sau a circulaţiilor – cu excepţia parcajelor special amenajate.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în cadrul lotului, în afara domeniului public sau a circulaţiilor, conform prevederilor *H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările şi completările ulterioare,* care prevede următoarele:

1. **Construcţii de locuire**
   - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
     - câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu.

Faţă de cele stipulate prin lege se propune ca pentru construcţii de locuinţe să fie prevăzute locuri de parcare după cum urmează: câte două locuri de parcare la fiecare lot. ,

2. **Construcţii comerciale**
   - Pentru **construcţiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează.
     - un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp

Faţă de cerinţele minime se propune ca pentru spaţiile comerciale să fie prevăzute locuri de parcare după cum urmează: patru locuri de parcare pe lot.

3.5.2. Spaţii verzi şi plantate

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural, conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Se va urmări în mod special protejarea valorilor ecologice, se vor identifica, păstra şi proteja, arborii importanţi existenţi având peste 4,0 m înălţime şi a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, au o circumferinţă egală sau mai mare de 50 cm.

Spaţiile neocupate de construcţii, circulaţii şi platforme/terase vor fi amenajate cu spaţii verzi înierbate ocupând 30% din suprafaţa totală a terenului studiat.

3.5.3. Mobilier urban

Texturile de pavaj vor urmări încadrarea în contextul urban existent și punerea în valoare a construcției propuse, iar elementele de mobilier urban propuse vor fi realizate astfel încât să nu distoneze cu cele deja existente. Se interzice utilizarea unor elemente de mobilier care să deprecieze imaginea actuală a orașului și a spațiilor verzi și publice amenajate.

3.5.4. Imprejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- gardul spre strada să aibă partea inferioară opacă până la înălţimea de 0,60 m şi o parte transparenta până la înălţimea totală de maxim 2,0 m; acestea pot fi dublate de gard viu;
- gardurile dintre proprietăţi se recomandă să aibă înălţimea de maxim 2,00 m.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

CAPITOLUL 4 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

UNITAȚI ȘI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

În prezența documentație de urbanism se propune următoarea zonă funcțională:

- **ZONA Li – Zona locuirii individuale din afara țesutului tradițional;**
- **ZONA IS – Zona pentru comerț și servicii;**
- **ZONA TE – Zona pentru rețele tehnico-edilitară;**
- **ZONA SP – Zona pentru spații verzi;**
- **ZONA Cc – Zona pentru căi de comunicație;**

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

CAPITOLUL 5 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L – ZONA PENTRU LOCUIRE

L –ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ PERMANENTĂ

5.1. Li – ZONA LOCUIRII INDIVIDUALE DIN AFARA ȚESUTULUI TRADIȚIONAL

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este rezidențial, de locuire individuală, cu regim de înălțime mic P - P+1E / P+1E+M, amplasată în zone constituite.

Această subzonă este amplasată în afara zonei centrale a comunei Moara Vlăsiei, în afara țesutului tradițional al localității și în afara zonei naturale protejate prin H.G. nr. 1284 din 2007 ca sit de importanță comunitară a rețelei ecologice europene Natura 2000 – Directiva Păsări – SPA – Arii de protecție specială avifaunistice ROSPA0044 Grădiștea - Căldărușani - Dridu.

5.1.2. SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- ***Construcții de locuințe*** permanente individuale noi, în regim izolat cu regim de înălțime mic **S +P+1E+M** niveluri;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea) [14] în suprafață totală construită desfășurată de maxim 50mp/unitate locativă;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale;
- Parcare la sol proprie;
- Rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;[15]

[14] cf. *Legii 50 din 29.07.1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții*, Anexa 2. Aceste suprafețe nu intă în calculul Procentului de Ocupare a Terenului.
[15] cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.6, alin.(2)

- Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți;[16]
- Pentru terenurile situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, cf. planșei *Planșa 2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice*, sunt admise cu condiționări următoarele lucrări, așa cum sunt prezentate la subcap. *»2.1.7«Zone construite protejate.*
- În cazul în care amplasamentele vor fi afectate de apele de suprafață sau subterane, în orice fel (viituri, ridicarea nivelului pânzei freatice, orice alte evenimente ce ar putea duce la afectarea amplasamanentului, precum și a riveranilor), proprietarul își va asuma în totalitate acest risc și nu va cere autoritatilor de gospodarire a apelor despagubiri morale și materiale pentru eventuale victime umane și pagube materiale ce s-ar putea produce obiectivului si riveranilor.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice modificarea Regulamentului Local de Urbanism, prin elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., în vederea modificării indicatorilor de urbanism POT, CUT și a regimului de înălțime;
- Se interzice realizarea de construcții de tip condominium, așa cum se definește prin *Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, art.2, lit.h); [17]
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de locuit, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;[18]
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Activități industriale și de depozitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor menajere;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

[16] cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,* art.6, alin.(3)
[17] condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună
[18] cf. *O.M.S. nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,* art.5, alin (6)

- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip "chioșc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive cu foarte mulți susținători, circuite automobilistice, aeroporturi, poligoane de tragere etc.);
- Amplasarea unor cimitire noi în zonele rezidențiale;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

5.1.3. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

Articolul 4 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru ***construcții de locuințe***: amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor. [19]

Articolul 5 - Amplasarea față de drumuri publice

- *Aliniamentul propus*, aferent fiecărei parcele în cauză, va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor, astfel:
  - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare cu profil stradal propus **DS_2** aliniamentul propus va respecta o distanță de **4,50 m** calculată din axul stradal propus;
  - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare cu profil stradal propus **DS_3a și DS_3b** aliniamentul propus va respecta o distanță de **3,50 m** calculată din axul stradal propus;
  - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare cu profil stradal propus **DS_4** aliniamentul propus va respecta o distanță de **3,50 m** calculată din axul stradal propus.

[19] cf. *O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.3, alin.(1)

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectului străzilor existente, prevăzute prin documentația aprobată P.U.G. al comunei Moara Vlăsiei cu H.C.L. nr.56 din 27.11.2015, *Planșa 03.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională,* și a celor propuse, prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z., planșa *Planșa 02.4 - Reglementări urbanistice - Circulații*, astfel:
  - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip **DS_2**: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu **3,00 m,** astfel încât să se respecte o distanță de minim **7,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
  - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip **DS_3a și DS_3b**: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu **3,00 m,** astfel încât să se respecte o distanță de minim **6,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
  - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip **DS_4**: clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **5,00 m,** astfel încât să se respecte o distanță de minim **8,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă;
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces, platformelor descoperite de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o pozitie din care să nu fie percepute din stradă;
- Banda de construibilitate va avea maxim **12,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu **5,00 m**;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei (pe limita de proprietate).

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa/streașina celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care

necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

- **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 - Accese carosabile

- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Circulațiile carosabile din interiorul ansamblului pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public.

Articolul 10 - Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 - Caracterisitici ale parcelelor (suprafețe , forme și dimensiuni)

- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale din afara țesutului tradițional;*
- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **500 mp** și un front minim la stradă de minim **20,00 m**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile;
- Amplasarea construcțiilor pe terenurile deja proiectate se va realiza numai cu respectarea suprafețelor și configurațiilor prestabilite ale parcelelor și se interzic dezmembrările acestora dacă suprafața rezultată a tuturor terenurilor după dezmembrare va fi mai mică decât suprafață minimă de **500 mp**.

Articolul 12 - Parcelarea

- Modificarea (comasarea sau divizarea) parcelelor este permisă doar dacă nu schimbă/ alterează caracteristicile minime necesare: suprafață minimă de **500 mp** și un front minim la stradă de minim **20,00 m;**
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - asigurarea accesului la un drum public în mod direct;

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Articolul 13 - Înalţimea maximă admisibilă

- Pentru construcţii având regimul de înălţime de **P+M** – înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi **5,00 m la cornişă/streaşină**;
- Pentru construcţii având regimul de înălţime de **P+1E** – înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi **7,00 m la cornişă/streaşină**;
- Pentru construcţii având regimul de înălţime de **P+1E+M** – înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi **10,00 m la cornişă/streaşină**.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

Raportul plin gol

- Se interzice realizarea pereţilor opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Raportul plin – gol va fi echilibrat.

Elemente de construcţie

- Se vor realiza clădiri cu volumetria clară, simplă;
- Sunt interzise construcţii noi cu gabarit mare dispuse în sistem monovolum;

Învelitoarea şi alte acoperiri generale

Formă şi volumetrie

- Acoperişul va fi cât mai simplu, cu pante egale, cu streaşinile şi coamele orizontale;
- Pentru construcţiile principale de locuit se va urmări păstrarea specificului local, acoperişul fiind reprezentat de cel în patru ape; Se acceptă şi acoperişurile orizontale (terasă);
- Panta corespunzătoare este dată de forma reliefului în care se află şi de cea a specificului local, aceast fiind cea mică, astfel acoperişurile vor avea panta generală cu valori cuprinse între 20°-30°; dar cu o valoare maximă ce nu va fi mai mare de 35°;
- Acoperişurile cu rupere de pantă nu se recomandă şi aceste soluţii se vor implementa decât în cazuri bine argumentate;
- Spaţiul interior generat de acoperiş poate fi utilizat ca spaţiu funcţional.

Şarpantă (tipuri de structură, materiale utilizate şi tratamente)

- Se recomandă adaptarea structurii la forme care să se integreze în specificul local;

Învelitoare (materiale utilizate şi compatibilităţi)

- Ţinând cont de de specificul zonei şi de panta medie sau mare a acoperişului, învelitoarea se va realiza din ţiglă ceramică sau ţiglă metalică;
- Se interzice combinarea la acelaşi acoperiş a mai multor tipuri, culori materiale sau forme de învelitori, cu excepţia acoperişului acoperit cu vegetaţie, precum şi străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenţii pe acoperiş care deteriorează imaginea unitară şi aspectul general;
- Se interzice utilizarea ţiglei materialelor nespecifice locului (plăci/panouri de policarbonat sau alte materiale de tip plastic);

- Se interzice realizarea unor materiale false: folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișurilor), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maxim 25% din suprafața unei fețe a acoperișului.

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari pe fațada de la stradă;
- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă, materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic";

Soclu

- Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect "rustic", de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției;

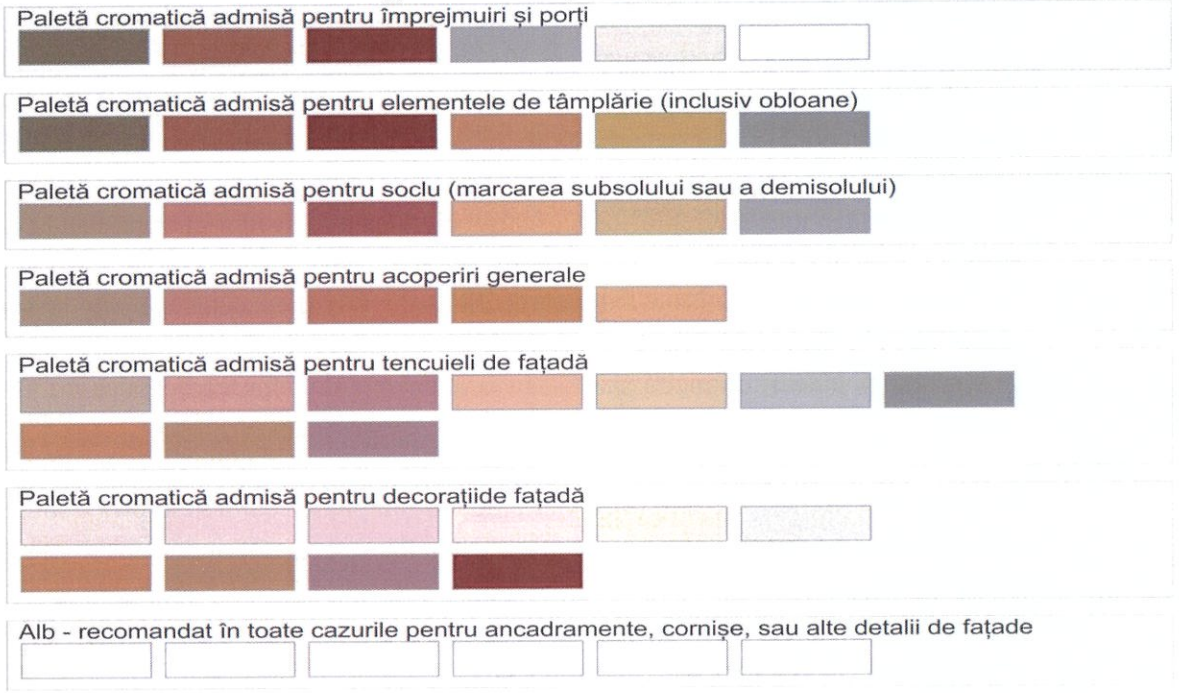
Tâmplăria

- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă, a celei fumurii sau a celei decorative;
- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ incoveniente).

Paleta cromatică

- Se impune utilizarea materialelor și culorilor naturale, pastelate, calde la finisarea exterioară a construcțiilor, care să fie în concordanță cu mediul înconjurător (alb, gri, crem etc.) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii.

***Figură 2** – Exemplu de paletă cromatică admisă*



Sursa : Imagine prelucrată de proiectant conform datelor obținute din teren

***Figură 3** – Exemplu de paletă cromatică interzisă*



Sursa : Imagine prelucrată de proiectant conform datelor obținute din teren

Topografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;

- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:[20]
  - sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și de evacuare a apelor menajere în conformitate cu normele legale în vigoare;
- **Alimentarea cu apă necesară consumului se va asigura prin extinderea rețelei existente a conductelor de apă la obiectivul studiat** și realizarea rețelei de apă potabilă în zonă, astfel încât alimentarea să se asigure din rețeaua de distribuție locală;

[20] cf. *O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, Art.2

- **Evacuare apelor menajere provenite de la activitățile casnice se va asigura prin extinderea rețelei existente a conductelor de canalizare la obiectivul studiat** și realizarea rețelei de canalizare în zonă, astfel încât evacuarea să se efectueze din rețeaua locală;
- Nu se acceptă soluții de echipare edilitară în regim propriu privind **sistemele individuale de evacuare a apelor uzate**;
- Pentru protecția resurselor de apă, se interzice evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, helești sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;[21]
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Apele pluviale vor fi evacuate la rețeaua publică prin sistematizarea verticală a terenului; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile verzi;
- 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;
- Alimentarea cu energie electrică trebuie realizată din rețeaua ce alimentează zona;
- Alimentarea cu gaze naturale trebuie asigurată prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în zonă.

Articolul 16 - Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;[22]
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[23]
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[24]
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natura;[25]

[21] cf. *Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996*, Art.16, Lit.d)
[22] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[23] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea* Regulamentului General de Urbanism, art.28
[24] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[25] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea;[26]
- Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii;[27]
- Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea reţelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.[28]

Articolul 17 - Staţionarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei (în spaţii special amenajate), deci în afara circulaţiilor publice, prevăzându-se cel puţin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului şi încă unul pentru vizitatori.

Articolul 18 - Spaţii libere şi spaţii plantate

- Vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, care să ocupe o suprafaţă în procent de 30% din suprafaţa totală a terenului;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme şi gradina cultivată vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se va urmări crearea de noi spaţii verzi şi plantate, fiind folosită vegetaţia din aria geografică locală;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate şi 10% din terasele utilizate ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se va ţine cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeţei de călcare, şi se va evita astfel amenajarea spaţiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 - Împrejmuiri

- Terenurile proprietate privată în posesia persoanelor fizice sau juridice, au obligativitatea de a îngrădi terenul pe care îl deţin;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei;
- Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

[26] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru* aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[27] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru* aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[28] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- gardul spre stradă va fi semi-transparent, va avea înălţimea de maxim 2,00 m, din care soclu opac de maxim 0,60 m, iar partea superioară de 1,40m, reprezentând diferența de la 0,60 până la 2,00 m, fiind realizată din materiale transparente, se recomandă utilizarea lemnului pentru realizarea împrejmuirilor la stradă şi dublate de un gard viu, iar partea inferioară va fi realizată fie din beton, piatră de râu sau alte placări cu piatră;
- împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace și vor avea înălţimea de maxim 2,00 m.

- Se permite o împrejmuire secundară pentru separarea activităților diferite din cadrul parcelei, cu condiția ca aceasta să fie făcută fie integral din gard viu având o înălțime maximă de 1,60 m ori să fie realizată din lemn cu o înălțime maximă de 1,20 m;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC; Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate și a materialelor plastice;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

5.1.4. SECȚIUNEA III - POSIBILIȚATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

- **Posibilități maxime de ocupare a terenului**

Articolul 20 - Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 35%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim [29] = 1,05 ACD/mp teren.

[29] CUT : raportul dintre aria desfășurată construită a clădirii și suprafața parcelei; se exprimă în ADC/mp teren.

IS – ZONA PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII

5.2. IS – SUBZONA PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII

5.2.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona de dotări socio-culturale se desfășoară în țesutul rural în proces de dezvoltare, și se diferențiază din punct de vedere funcțional.

5.2.2. SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate;
- Parcare la sol proprii.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Comerț cu amănuntul cu condiția să aibă un impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să aibă acces direct la drumul public, suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Pentru terenurile situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, cf. planșei *Planșa 2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice*, sunt admise cu condiționări următoarele lucrări, așa cum sunt prezentate în *»2.1.7«Zone construite protejate.*
- În cazul în care amplasamentele vor fi afectate de apele de suprafață sau subterane, în orice fel (viituri, ridicarea nivelului pânzei freatice, orice alte evenimente ce ar putea duce la afectarea amplasamanentului, precum și a riveranilor), proprietarul își va asuma în totalitate acest risc și nu va cere autoritatilor de gospodarire a apelor despagubiri morale și materiale pentru eventuale victime umane și pagube materiale ce s-ar putea produce obiectivului si riveranilor.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

- Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive cu foarte mulți susținători, circuite automobilistice, aeroporturi, poligoane de tragere etc.).
- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

5.2.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

Articolul 4 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- *Pentru **construcțiile comerciale:*** nu este cazul.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumuri publice

- *Aliniamentul propus*, aferent parcelei în cauză, va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor, astfel:
  - În cazul construcțiilor amplasate la la drumul de exploatare DE 75 cu profil stradal propus **DS_1** aliniamentul propus va respecta o distanță de **9,50 m** calculată din axul stradal existent;
  - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare cu profil stradal propus **DS_2** aliniamentul propus va respecta o distanță de **4,50 m** calculată din axul stradal propus.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectului străzilor existente, prevăzute prin documentația aprobată P.U.G. al comunei Moara Vlăsiei cu H.C.L. nr.56 din 27.11.2015, *Planșa 03.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională,* și a celor propuse, prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z., planșa *Planșa 02.4 - Reglementări urbanistice - Circulații*, cu respectarea zonei de protecție a pădurii de 15,00 m (cf. Codului Silvic, Legea nr.46/2008) , astfel:
  - Regimul de aliniere al clădirilor în zona drumului de exploatare DE 75, cu acces din străzi reglementate având profil tip **DS_1**: clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **5,00 m,** astfel încât să se respecte o distanță de minim **14,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
  - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip **DS_2**: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu **5,00 m,** astfel încât să se respecte o distanță de minim **9,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă;
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces, platformelor descoperite de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

- Banda de construibilitate va avea maxim **12,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile comerciale se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de:
  - minim 5,00 m față de limita din nord (limită laterală);
  - minim 3,00 m față de limita din sud (limită laterală);
  - minim 3,00 m față de limita din vest (limita posterioară).

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de **5,00 m**; în cazul în care faţadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activităţi care necesita lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

- **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 - Accese carosabile

- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Articolul 10 - Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.
- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
  - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi.

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va respecta suprafața și configurația prestabilită a parcelei prin documentația întocmită, ținându-se cont de cerințele definite prin Anexa la H.C.L. nr.60 din 28.10.2016, și se interzice dezmembrarea parcelei.

Articolul 12 - Parcelarea

- Modificarea (comasarea sau divizarea) parcelelor este permisă doar dacă nu schimbă/ alterează caracteristicile minime necesare definite prin Anexa la H.C.L. nr.60 din 28.10.2016;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
  - asigurarea accesului la un drum public în mod direct;
  - asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Articolul 13 - Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

- Pentru construcţii având regimul de înălţime de **P+M** – înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi **5,00 m la cornişă/streaşină**;
- Pentru construcţii având regimul de înălţime de **P+1E** – înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi **7,00 m la cornişă/streaşină**;
- Pentru construcţii având regimul de înălţime de **P+1E+M** – înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi **10,00 m la cornişă/streaşină**.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

Raportul plin gol

- Se interzice realizarea pereţilor opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;

Elemente de construcţie

- Se vor realiza clădiri cu volumetria clară, simplă;
- Sunt interzise construcţii noi cu gabarit mare dispuse în sistem monovolum.

Învelitoarea şi alte acoperiri generale

Formă şi volumetrie

- Acoperişul va avea pante egale, cu streaşini şi coame orizontale;Pentru construcţiile principale se va urmări păstrarea specificului local, acoperişul fiind reprezentat de cel în patru ape; Se acceptă şi acoperişurile orizontale (terasă);
- Panta corespunzătoare este dată de forma reliefului în care se află şi de cea a specificului local, aceast fiind cea mică, astfel acoperişurile vor avea panta generală cu valori cuprinse între 20°-30°; dar cu o valoare maximă ce nu va fi mai mare de 35°;
- Acoperişurile cu rupere de pantă nu se recomandă şi aceste soluţii se vor implementa decât în cazuri bine argumentate;
- Spaţiul interior generat de acoperiş poate fi utilizat ca spaţiu funcţional.

Şarpantă (tipuri de structură, materiale utilizate şi tratamente)

- Se recomandă adaptarea structurii la forme care să se integreze în specificul local.

Învelitoare (materiale utilizate şi culori)

- Se interzice combinarea la acelaşi acoperiş a mai multor tipuri, culori materiale sau forme de învelitori, cu excepţia acoperişului acoperit cu vegetaţie;
- Se interzice utilizarea ţiglei materialelor nespecifice locului (plăci/panouri de policarbonat sau alte materiale de tip plastic);

- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișurilor), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maxim 25% din suprafața unei fețe a acoperișului.

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă, materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic".

Soclu

- Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect "rustic", de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției.

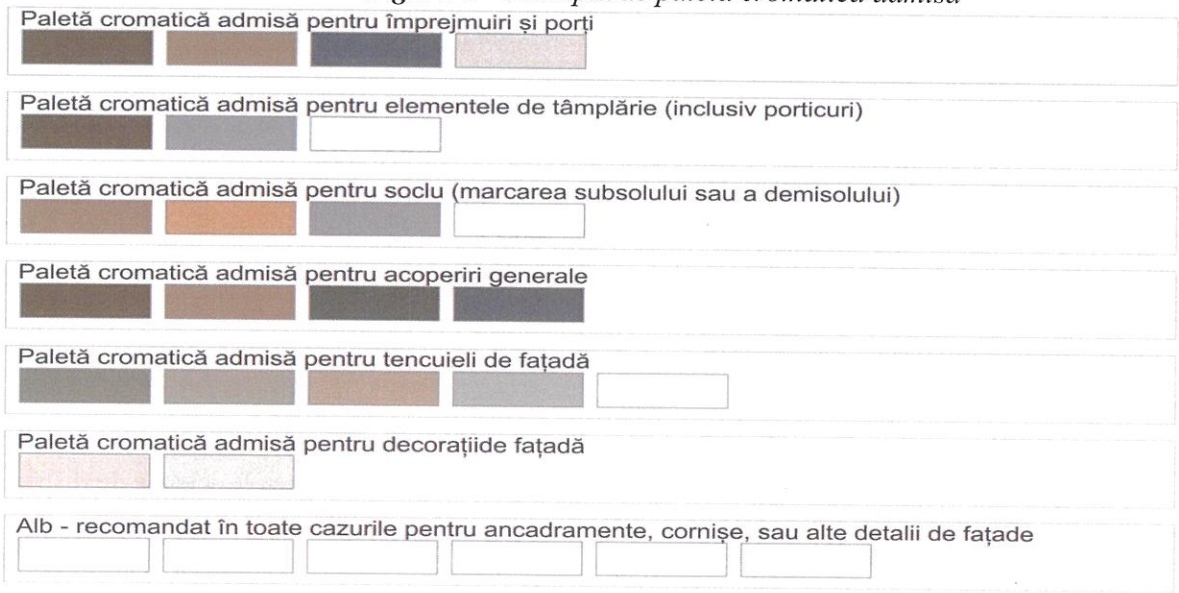
Tâmplăria

- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă;
- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ incoveniente).

Paleta cromatică

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

***Figură 4** – Exemplu de paletă cromatică admisă*



Sursa : Imagine prelucrată de proiectant conform datelor obținute din teren

***Figură 5** – Exemplu de paletă cromatică interzisă*



Sursa : Imagine prelucrată de proiectant conform datelor obținute din teren

Topografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului.

- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- **Alimentarea cu apă necesară consumului se va asigura prin extinderea rețelei existente a conductelor de apă la obiectivul studiat** și realizarea rețelei de apă potabilă în zonă, astfel încât alimentarea să se asigure din rețeaua de distribuție locală;
- **Evacuare apelor menajere provenite de la activitățile propuse se va asigura prin extinderea rețelei existente a conductelor de canalizare la obiectivul studiat** și realizarea rețelei de canalizare în zonă, astfel încât evacuarea să se efectueze din rețeaua locală;
- Nu se acceptă soluții de echipare edilitară în regim propriu privind **sistemele individuale de evacuare a apelor uzate**;

- Pentru protecția resurselor de apă, se interzice evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;[30]
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Apele pluviale vor fi evacuate la rețeaua publică prin sistematizarea verticală a terenului; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile verzi;
- 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;
- Alimentarea cu energie electrică trebuie realizată din rețeaua ce alimentează zona;
- Alimentarea cu gaze naturale trebuie asigurată prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în zonă.

Articolul 16 - Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;[31]
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;[32]
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;[33]
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natura;[34]
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;[35]

[30] cf. *Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996*, Art.16, Lit.d)
[31] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[32] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[33] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[34] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[35] cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;[36]
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.[37]

Articolul 17 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei (în spații special amenajate), deci în afara circulațiilor publice;
- *Pentru **construcții comerciale*** vor fi prevăzute 4 locuri de parcare pentru clienți.

Articolul 18 - Spații libere și plantate

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- *Pentru **construcții comerciale și de servicii:*** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

Articolul 19 - Împrejmuiri

- ***Clădirile comerciale*** retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maxima 2,00 metri;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC; Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate și a materialelor plastice;
- Terenurile proprietate privată în posesia persoanelor fizice sau juridice, au obligativitatea de a îngrădi terenul pe care îl dețin;
- Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu;

[36] cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
[37] cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

5.2.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 35%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim [38] = 1,05 ACD/mp teren.

[38] **CUT** : raportul dintre aria desfășurată construită a clădirii şi suprafața parcelei; se exprimă în ADC/mp teren.

TE - ZONA PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

5.3. TE – SUBZONA PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

5.3.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice la nivel local. Nu fac parte din această categorie infrastructura de transporturi și nici rețelele tehnice de importanță teritorială.

Subzona funcțională TE este identificată prin amplasamentul unei rezerve intangibile de apă pentru incendiu și a unui bazin de retenție a apelor pluviale, situate în partea de nord a sitului, în zona de acces al terenului.

Alimentarea cu apă asigură nevoile necesare la nivel local, astfel:

- Alimentări cu apă potabilă, care distribuie apa pentru nevoi gospodărești și nevoi publice;
- Alimentări cu apă pentru combaterea incendiilor.

5.3.2. SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente echipării tehnice;
- Împrejmuiri de protecție;
- Accese carosabile, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, împrejmuiri;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se vor respecta normativele tehnice specifice;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Pentru terenurile situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, cf. planșei *Planșa 2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice*, sunt admise cu condiționări următoarele lucrări, așa cum sunt prezentate în *»2.1.7«Zone construite protejate.*
- În cazul în care amplasamentele vor fi afectate de apele de suprafață sau subterane, în orice fel (viituri, ridicarea nivelului pânzei freatice, orice alte evenimente ce ar putea duce la afectarea amplasamanentului, precum și a riveranilor), proprietarul își va asuma în totalitate acest risc și nu va cere autoritatilor de gospodarire a apelor despagubiri morale și materiale pentru eventuale victime umane și pagube materiale ce s-ar putea produce obiectivului si riveranilor.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

5.3.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumuri publice

- Nu este cazul.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea la aliniament nu este permisă.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile aferente instalațiilor se vor amplasa în regim izolat, și se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de instalații și cea de locuințe.

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- În cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire.

- **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 - Circulații și accese

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 - Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor.

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se menține forma și dimensiunile incintei actuale.

Articolul 12 - Parcelarea

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - asigurarea accesului la un drum public în mod direct.
  - să aibă forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare specifice funcțiunilor construcției propuse.

Articolul 13 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

Raportul plin-gol

- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile având o forma rectangulară;
- Dimensiunile golurilor vor respecta logica procesului tehnologic de la interior.

Elemente de construcție

- Se interzice folosirea materialelor ca azbestul, bolțarilor de beton sau a zgurii și a PVC-ului (plastic);
- Se va evita folosirea unor materiale cum sunt BCA-ul, cărămida de sticlă etc;
- Nu se exclude utilizarea cărămizii industriale cu goluri, a elementelor structurale din beton sau de lemn placate cu plăci antifoc, atunci când normativele o cer;

Învelitoarea și alte acoperiri generale

Formă și volumetrie

- Se supune procesului tehnologic și a caracteristicilor determinate de funcțiunea desfășurată;

Învelitoare (materiale utilizate și compatibilități)

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu;

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți şi soclu, placările cu tablă, materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

Tâmplăria

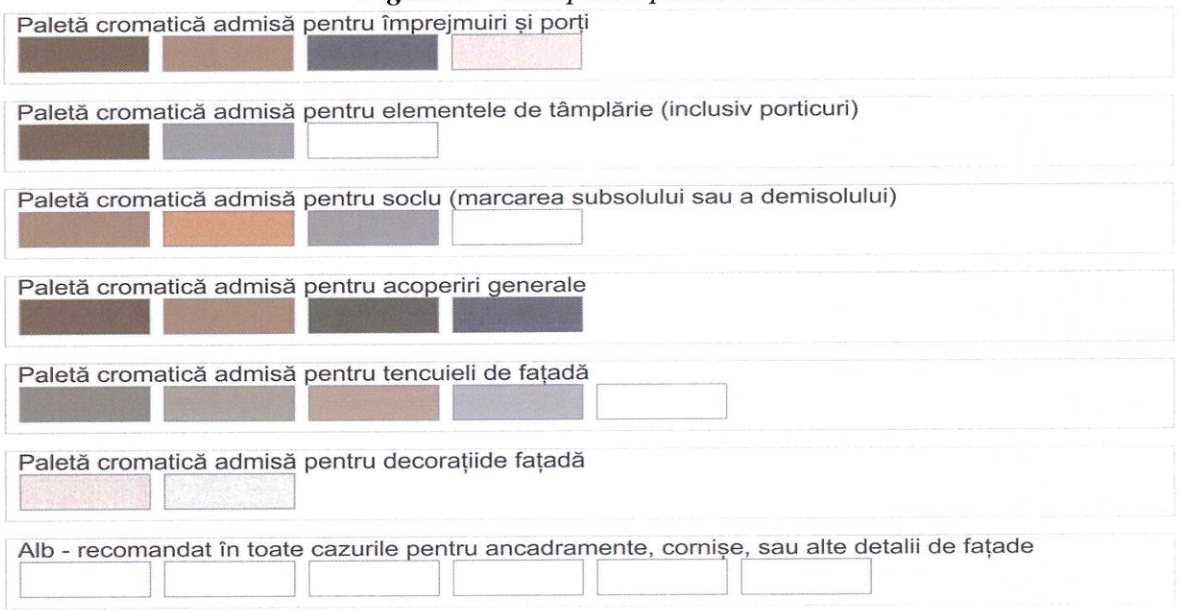
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă, a celei fumurii sau a celei decorative;

- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ incoveniente).

Paleta cromatică

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente, saturate şi discrepante în ansamblul aşezării;
- Se va admite utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;
- Acoperișurile vor avea culori naturale creând o anumită unitate și încadrare în peisajul rural din jur;
- Culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materialele de construcție trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei și funcțiunea propusă;
- Pentru constructiile tehnologice se vor folosi nuanțe de alb, crem și gri și se recomandă folosirea de tencuieli;

***Figură 6** – Exemplu de paletă cromatică admisă*



Sursa : Imagine prelucrată de proiectant conform datelor obținute din teren

***Figură 7** – Exemplu de paletă cromatică interzisă*



Sursa : Imagine prelucrată de proiectant conform datelor obținute din teren

Topografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului.

- **Condiţii de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 - Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spaţiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide şi captării apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase, pentru a se evita producerea gheţii pe zonele destinate circulaţiei publice.

Articolul 16 - Realizarea de reţele edilitare

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz; [39]
- Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitara publica se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicaţii; [40]
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;[41]
- Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea;[42]
- Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii; [43]
- Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea reţelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.[44]

39 cf. *Hotărârii nr.525 din 27.06.1996* pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
40 cf. *Hotărârii nr.525 din 27.06.1996* pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
41 cf. *Hotărârii nr.525 din 27.06.1996* pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
42 cf. *Hotărârii nr.525 din 27.06.1996* pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
43 cf. *Hotărârii nr.525 din 27.06.1996* pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28
44 cf. *Hotărârii nr.525 din 27.06.1996* pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**

Articolul 17 - Staţionarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice, prin retragerea porţii de acces;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice (dacă este cazul);

Articolul 18 - Spaţii libere şi plantate

- Orice parte a terenului vizibil dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată şi utilizată încât să nu altereze aspectul general a locului;
- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40%, formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafeţele libere, neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare **100 mp**.

Articolul 19 - Împrejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei;
- Se interzice realizarea porţilor metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;
- Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice şi a materialelor plastice;
- Porţile de intrare vor fi simple şi în armonie cu împrejmuirea;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim **2,00 m** şi minim 1,80 m, din care un soclu opac de **0,60 m** şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- Împrejmuirile către parcelele laterale şi posterioare vor fi opace, de **2,00 m** înălţime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;
- Este posibilă creşterea înălţimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din raţiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- Dacă este cazul, pentru a nu incomoda circulaţia, se recomandă ca, porţile de intrare să fie retrase faţă de aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

5.3.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții tehnice = 50%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru construcții tehnice =0,50 mp ACD/mp teren.

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI

5.4. SP – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

5.4.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat. Astfel, subcategoriile funcționale acestei zone sunt următoarele:

- **SP1** – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE COMUNE (parcuri, grădini, amenajări locale);
- **SP2** - SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A APEI.

5.4.2. SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **SP1:**
  - Alei pietonale, mobilier urban (jardiniere, lampadare, bănci, pergole etc.), amenajări pentru sport, joc și odihnă;
  - Locuri de joacă pentru copii;
  - Mobilier urban adecvat zonei (elementele de mobilier urban recomandate sunt băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă);
  - Iluminat public decorativ;
  - Rețele tehnico-edilitare;
  - Instalații de alimentare cu apă potabilă;
  - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
  - Pentru terenurile situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, cf. planșei *Planșa 2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice*, sunt admise cu condiționări următoarele lucrări, așa cum sunt prezentate în *»2.1.7«Zone construite protejate.*
- **SP2:**
  - Drum de halaj, alei;
  - Amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă;
  - Spații descoperite amenajate;
  - Spații verzi amenajate și locuri de belvedere;
  - Lucrări de stabilizare a terenului, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a terenului
- **SP1, SP2:**
  - Împrejmuiri;
  - Spații plantate.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- **SP1, SP2:**
  - 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 în comuna Moara Vlăsiei;
  - Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează cu păstrarea destinației de spațiu verde;
  - Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare;[45]
  - Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.[46]
  - În cazul în care amplasamentele vor fi afectate de apele de suprafață sau subterane, în orice fel (viituri, ridicarea nivelului pânzei freatice, orice alte evenimente ce ar putea duce la afectarea amplasamanentului, precum și a riveranilor), proprietarul își va asuma în totalitate acest risc și nu va cere autoritatilor de gospodarire a apelor despagubiri morale și materiale pentru eventuale victime umane și pagube materiale ce s-ar putea produce obiectivului si riveranilor.
- **SP1:**
  - Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde; [47]

Articolul 3 - Utilizări interzise

- **SP1, SP2:**
  - Se interzece amplasarea stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
  - Se interzic toate activitățile în conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.21;
  - De asemenea, tot în conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, se interzic toate activitățile stipulate la art.5;

[45] cf. *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, art.18, alin.(4)
[46] cf. *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, art.9, alin.(2)
[47] cf. *Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, art.18, alin.(7)

- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi; [48]
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

5.4.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

Articolul 4 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumuri publice

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul.

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul.

[48] cf. *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, art.18, alin.(5)

- **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 - Accese carosabile

- **SP2:**
  - Se va asigura accesul direct din rețeaua de circulație;
- **SP1, SP2:**
  - Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
  - Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 - Accese pietonale

- **SP1:**
  - Se vor asigura accese pietonale;
- **SP2:**
  - Nu este cazul.

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- **SP1:**
  - Se va respecta suprafața și configurația prestabilită a parcelei, ținându-se cont de cerințele definite prin Anexa la H.C.L. nr.60 din 28.10.2016, și se interzice dezmembrarea parcelei;
- **SP2:**
  - Se va respecta suprafața și configurația prestabilită a parcelei, așa cum este definită, formă determinată de traseul cotei de coronament.

Articolul 12 - Parcelarea

- **SP1, SP2:**
  - Este interzisă subîmpărțirea loturilor existente.

Articolul 13 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul;

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul;

- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul;

Articolul 16 - Realizarea de rețele edilitare

- **SP1, SP2:**
  - Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- **SP1:**
  - Noile branșamente vor fi realizate îngropat;
  - Se recomandă asigurarea iluminatului public în zonele deschise publicului;
  - Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală/ beneficiar/investitor și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
  - Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar. [49]

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

Articolul 17 - Staționarea autovehiculelor

- **SP1, SP2:**
  - Nu este cazul.

Articolul 18 - Spații libere și plantate

- **SP1, SP2:**
  - Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
  - Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 19 - Împrejmuiri

- **SP1:**
  - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu o înălțime de maxim **2,00 m** și vor putea fi dublate de gard viu, sau vor putea fi neîngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

[49] cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

- **SP1, SP2:**
  - Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea maxim **2,00 m**.

5.4.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procent maxim de ocupare a terenului

- **SP1:**
  - P.O.T. maxim = 10%, instalații, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, spații pentru întreținere, platform;
- **SP2:**
  - P.O.T. maxim = -%, cu amenajări, trasee pietonale.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- **SP1:**
  - C.U.T. maxim = 0,10 ACD/mp teren;
- **SP2:**
  - C.U.T. maxim = - ACD/mp teren.

Cc – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Cc – SUBZONA PENTRU CĂI RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

5.5. Cc – SUBZONA PENTRU CĂI RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

5.5.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicație rutieră conține circulațiile carosabile și terenurile aferente necesare activităților de transporturi.

Căile de comunicație rutiere vor avea prospecte caracteristice conform *Planșei 02.4 - Reglementări urbanistice – Circulații – scara 1:500.*

Fac **parte integrantă din drum**: **ampriza și zonele de siguranță**, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclişti, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, **mai puțin zonele de protecție.**[50]

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. [51]

În cadrul propunerilor se regăsesc următoarele tipuri de căi de comunicații rutieră: drumuri principale de acces către zona studiată - drumul de exploatare De75, străzi secundare - de categoria a IIIa (cu duclu sens) și de categoria a IVa (cu sens unic), ce asigură accesul pe lot al construcțiilor.

Drumul de exploatare De75 este un drum ce din punct de vedere juridic se află în domeniul public al comunei. De asemenea, zona circulațiilor carosabile și pietonale rezultate atât din lărgirea prospectului drumului principal de acces cât și din realizarea drumurilor noi în incinta imobilului ce face subiectul PUZ, reprezentând suprafața de teren 2.802,97 mp, se vor dona cu titlu gratuit către UAT Moara Vlăsiei.

[50] cf. *Ordonanței de Guvern nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor*, art.2, alin.(3)
[51] cf. *Ordonanței de Guvern nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor*, art.16, alin.(1)

5.5.2. SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Modernizarea drumurilor și acceselor auto existente;
- Amenajări, modernizări intersecții;
- Trotuare/ alei pietonale;
- 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;
- Lucrări de terasamente;

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se admit panouri pentru semnalizarea rutieră;
- La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârsta a treia;
- Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării construcției, cheltuielile aferente fiind în sarcina celui care a solicitat modificările;
- Pentru terenurile situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, cf. planșei *Planșa 2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice*, sunt admise cu condiționări următoarele lucrări, așa cum sunt prezentate în *»2.1.7«Zone construite protejate.*
- În cazul în care amplasamentele vor fi afectate de apele de suprafață sau subterane, în orice fel (viituri, ridicarea nivelului pânzei freatice, orice alte evenimente ce ar putea duce la afectarea amplasamanentului, precum și a riveranilor), proprietarul își va asuma în totalitate acest risc și nu va cere autoritatilor de gospodarire a apelor despagubiri morale și materiale pentru eventuale victime umane și pagube materiale ce s-ar putea produce obiectivului si riveranilor.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare;

- Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;[52]
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

5.5.3. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

Articolul 4 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Nu se aplică.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin documentația aprobată P.U.G. al comunei Moara Vlăsiei cu H.C.L. nr.56 din 27.11.2015, *Planșa 03.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională,* și a celor propuse, prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z., planșa *Planșa 02.4 - Reglementări urbanistice - Circulații.*

Profilele de drum propuse prin prezenta documentație urbanistica P.U.Z. sunt:

Profilele propuse în intravilan pentru ***drumul de exploatare DE75, drum existent***

1. **secțiunea *DS_1*:** distanța între aliniamente este de 15 m, din care 7,00 m carosabil, 2x1,00 m acostamente, 2x1,00 m șanț, 2x2,00 m spațiu verde în zona de siguranță, 2x2,00m trotuar;

Profilele propuse în intravilan pentru ***drumurile propuse din incintă***

1. **secțiunea *DS_2*:** distanța între aliniamente este de 9 m, din care 7,00 m carosabil (acostament inclus), 2x1,00 m șanț, 2x1,00m trotuar;
2. **secțiunea *DS_3a* și *DS_3b*:** distanța între aliniamente este de 6 m, din care 5,00 m carosabil (acostament și șant inclus), 1x1,00m trotuar;
3. **secțiunea *DS_4*:** distanța între aliniamente este de 7 m, din care 5,00 m carosabil (acostament și șant inclus), 2x1,00m trotuar.

[52] cf. *O.U.G. nr.195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice,* art. 46, alin.(1).

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejmuirii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului propus sau existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare).

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplică;

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplică

- **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 - Accese carosabile

- Conform normativelor de specialitate;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 - Accese pietonale

- Traseele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice (rampe/borduri coborâte).

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 - Caracterisitici ale parcelelor (suprafețe , forme și dimensiuni)

- Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin documentația aprobată P.U.G. al comunei Moara Vlăsiei cu H.C.L. nr.56 din 27.11.2015, *Planșa 03.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională,* și a celor propuse, prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z., planșa *Planșa 02.4 - Reglementări urbanistice - Circulații*

Articolul 12 - Parcelarea

- Nu se aplică.

Articolul 13 - Înălțimea maximă admisibilă

- Conform normativelor de specialitate.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă, ca prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații rutiere sau modificările aduse celor existente (dacă este cazul) să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei.

- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Conform normativelor de specialitate.

Articolul 16 - Realizarea de rețele edilitare

- Este necesar să se asigure:
  - Iluminatul public;
  - Colectarea apelor pluviale cu rigole.

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

Articolul 17 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate, în afara circulațiilor publice;

Articolul 18 - Spații libere și spații plantate

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului local;

Articolul 19 - Împrejmuire

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat.
- Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile.

5.5.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

- **Posibilități maxime de ocupare a terenului**

Articolul 20 - Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică

Întocmit,
Urb. Laura-Elena TUCAN

Elaborat,
Urb. Raluca-Irina AIOANEI