



ROMÂNIA
Județul Dambovită
Primăria Municipiului Moreni

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



Aprobat, Prin
Ec. Purcaru Gabriel



AVIZULUL TEHNIC AL ARHITECTULUI SEF

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **Trandafir Corneliu**, cu domiciliul/sediul²⁾ în Județul Dambovită, municipiul/orașul/comuna **Visinesti**, Sat. **Sultanu**, sectorul -, cod poștal -, str. **Str. Principala**, nr. **240**, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **1610** din **26.01.2026** completată prin adresa nr. **5761** din **27.03.2026** (ca urmare a dezbaterii publice din 12.03.2026), în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ - PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) Nr. 1 din 30 / 03 / 2026

Pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾

CONSTRUIRE PLATFORMĂ BETONATĂ PENTRU STAȚIE MOBILĂ DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, AMPLASARE STAȚIE MOBILĂ CARBURANȚI; CONSTRUIRE PLATFORMĂ BETONATĂ SKID GPL; AMPLASARE TOTEM + SEMNALISTICĂ; AMENAJARE ALEI ACCES; CONSTRUIRE COPERTINĂ; CONSTRUIRE CABINĂ OPERATOR; PLATFORMĂ BETONATĂ SPĂLĂTORIE; CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE; ÎMPREJMUIRE TEREN; CONSTRUIRE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

generat de imobilul⁴⁾ din

Str. 22 Decembrie 1989, F.NR, Municipiul Moreni, Jud. Dambovită

Nr. Cadastral 75443, în proprietatea Trandafir Corneliu, în conformitate cu Hotărârea Judecatoreasca, conform sentinței civile nr. 375 / 18.05.2007, aflat în intravilanul Municipiului Moreni.

Inițiator: **Trandafir Corneliu**

Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L., Targoviste**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Urb. Miruna Maria CHIRITESCU**

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.:

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- | | |
|--|---------------------------|
| • Nord – Municipiul Moreni NC 74697 | - pe distanța de 70,00 m; |
| • Est - Teren administrat de primăria Moreni | - pe distanța de 35,33 m; |
| • Sud – Trandafir Mihail NC 75442 | - pe distanța de 70,00 m. |
| • Vest - Str. 22 Decembrie 1989 DJ 710A | - pe distanța de 35,50 m; |

¹ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

² Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³ Denumirea investiției/operațiunii propuse

⁴ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵ Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



	Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior prin H.C.L. 41/09.04.2020 – la momentul eliberării certificatului de urbanism care a stat la baza PUZ	Prevederi P.U.Z. - R.L.U. cu încadrare în P.U.G. și R.L.U. actualizat aprobat prin H.C.L. 41 / 09.04.2020 – mod de îngrare PUZ
UTR	UTR 12 – Zona Mixta Stadion + Sediul Petroim	UTR 12 – Zona Mixta Stadion + Sediul Petroim
regim de construire	P+2E	P
funcțiuni predominante:	Lm - predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+2E	IS - zonă pentru Servicii - servicii în domeniul auto
H max	locuințe individuale, cu regim mic de înălțime, majoritar parter sau P+1 locuințe individuale sau colective cu regim mic de înălțime P+2.	- înălțimea maximă admisă nu va depăși 6,0 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural); - regim maxim de înălțime propus Parter; - se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar și echipamente tehnologice; -* (se admite subsol/demisol).
POT max	POT max. = 40%	POT max. = 30%
CUT max	CUT max. = 1,2	CUT max. = 0.3
Utilizări Permise :	Locuințe individuale pe lot / în blocuri în proporție de 100% din SD a fiecărei clădiri, iar în cazul cuplării funcțiilor L cu unele compatibile, proporția dintre acestea va fi ca locuințele să dețină mini- mum 50% din SD a fiecărei clădiri.; Locuințe individuale cu restricții în zone de protecție (Lms - cu restricții pentru protecție sanitară, Lmr - cu restricții până la întocmire PUZ, LS - în zona ma- sivului de sare conform prevederilor planșelor de „Zonificare funcțională - Reglementări urbanistice”); Instituii publice și servicii de interes ge- neral aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comert, pe parcele distincte (funcțiune unica); Locuire în proporție de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri, în zona predominant rezidențială (întreaga zonă cu locuințe din zona centrală). Parcaje și garaje pentru locuințe și insti- tutii și servicii de interes general, garaje	- activități legate de domeniul auto: spălătorie auto, cabină operator, stație carburanți, skid GPL, , comerț legat de domeniul auto, prestări servicii legate de domeniul auto; - anexe; terasă, magazin; - totem publicitar; - spațiu administrativ; - alei carosabile, platforme betonate, trotuare, parcări; - echipamente edilitare; - panouri fotovoltaice care să deservească activitatea de bază; - spații verzi amenajate cu valoare ambientală; - platforme depozitare deșeuri;



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



	individuale pe fiecare parcela, cu conditia integrarii corecte în spatiul construit. Spatii de circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (la spatii comerciale si prestari de servicii). Activitati nepoluante asociate, conform Ordinul Ministrului Sănătății de aprobare a Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014, acordurilor de mediu și a unui studiu de impact (dacă se consideră necesar); Anexe gospodărești cu regim de înăltime P, în condițiile respectării Codului Civil, a Ordinului Ministrului Sănătății de aprobare a Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu numărul 119/2014 și acordului vecinilor, dupa caz .	
Utilizari admise cu conditionari :	☐ oricare din functiunile amplasate pe terenurile definite la art. II.1.2. pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol; ☐ oricare din functiunile amplasate pe terenurile definite la art.II.1, alin. II.1.4 – II.1.7, cu conditia existentei avizelor organismelor de reglementare în domeniul specific și cu conditia respectarii stricte a reglementarilor PUG pentru parcelele vecine obiectivelor și pentru care exista avize specifice ; ☐ autorizarea amplasării de sonde noi în intravilanul localității, pe terenurile destinate predominant construcției de locuințe se va putea face numai pe baza unui studiu de impact și în prezența acordului scris, obținut în formă autentică, a deținătorilor de teren din întreaga zonă de protecție (cu raza de 50 m)	- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare; - se vor asigura cerințele de amplasare si construcție prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare. - se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului,astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. - este interzisa răspandirea neorganizată, direct pe sol (curti,grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. - este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
Utilizari Interzise:	Unități industriale și de depozitare (I); Unități agricole (A); Obiective de gospodărie comunală (GC);	- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



	Constructii aferente echipării tehnico – edilitare majore (TE).	- Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
retragerea minimă față de aliniament	Amplasarea construcțiilor noi pentru locuinte se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru institutii publice cu minimum 10,0 m si servicii cu minimum 5,0 m	- se menține aliniamentul existent. - construcțiile se vor retrage la minim 14,75 m față de axul străzii 22 Decembrie 1989.
retrageri minime față de limitele laterale si posterioare	- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau din necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor. - Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se va prevedea o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.). - Distanța minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m, si de minim 0,60 m pentru cele fără ferestre si limita proprietății învecinate.	- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m; - retragerea față de latura laterală nordică va fi de minim 0,60 m; - retragerea față de latura laterală sudică va fi de minim 2,00 m; - regim de construire: izolat.
Aspectul exterior al constructiilor	Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public. Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural - urban-istică a zonei, iar pentru locuinte și funcțiuni complementare din zona centrală se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebita. Aspectul exterior al constructiilor si amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite conditii în judecarea aspectului constructiei la eliberarea autorizatiei de construire. În zonele în care nu este instituit regim de protectie a monumentelor, autorizarea se	- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei. - se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi preponderent neutre (se admit accente de culoare). - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor. - nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.. - nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație). - nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



	va face pe baza proiectelor întocmite de către persoane desemnate conform Legii 50/1991, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică, care au ca obiect : - conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false); - materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora); - conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției); - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; - împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.	contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora. - se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă, nu se admit pante mai mari de 45°. - materiale admise: metal, piatră, cărămidă, zidărie, etc. - pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem, vișiniu, brun cărămiziu, maro, gri, etc.). - tâmplăria: se va realiza din aluminiu, PVC, cu culori neutre: alb și diverse nuanțe de gri. - este interzisă vopsirea împrejurimilor în culori stridente. - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
circulații și accese	Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație. Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic. Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile și accesele pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.	- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii 22 Decembrie 1989 și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public. - spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; - la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum. - accesul va avea o dimensiune de minim 4,00 m; - drumul de incintă va avea o zonă carosabilă de minim 6,00 m; - accesul pietonal se va realiza din trotuarul existent al străzii 22 Decembrie 1989.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



Spatii libere si plantate	• Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectie mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane, se vor respecta următoarele norme minimale: - pentru constructii de locuinte (funcțiunea dominantă) - minimum 20% din suprafata parcelei ; - pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei ; - pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei.	- se va asigura un procent de minim 10% spațiu verde; - terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mică, medie și înaltă; - se propune o perdea de protecție de 2,00 m pe latura de nord, exceptând zonele de ieșire propuse. - arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței; - se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate; - coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.
echipare tehnico-edilitară	Terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, trebuie să dispună obligatoriu de posibilitatea racordării/realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate, prin grija Consiliului Local. Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori sau extinderea locuințelor existente, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de locuinte individuale cu condiții : • Realizarea de solutii de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). • În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.	- clădirea propusă va fi racordată la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și de energie electrică conform avizelor obținute din partea gestionarilor de rețele. - este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



	Pentru locuinte noi, beneficiarul se obligă să racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala prin avizul operatorului autorizat.	
Parcaje	• Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta. • Calculul necesarului de parcaje/garaje se face prin cumularea necesarului fiecărui tip de funcțiune în parte: Pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ; Pentru funcțiunile complementare (instituii publice și servicii), necesarul se stabilește în conformitate cu actele normative în vigoare (Normativul P 132-93).	- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ; - conform prevederi RGU, pct. 5.3., pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează: • un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; • un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; • un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp; • un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp. - locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.
Împrejmuiri	• Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m. • Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m. • În zona de protecție a monumentelor, împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale. • Împrejmuirile cu caracter temporar (la santiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale. • Pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu.	- împrejmuirea va respecta aliniamentul existent și limitele parcelei; - împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac); - împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m; - este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente; - porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private; - porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea. - se recomandă neîmprejmuirea prcelei.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MORENI



Str. A. I. Cuza, nr. 15
Tel./Fax: 0245.66.72.65
www.primariamoreni.ro;
contact@primariamoreni.ro



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.03.2026 se avizează favorabil/~~cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu [art. 63](#) alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pentru o perioadă de 5 ani.

ARHITECT-ŞEF¹⁾,
Arh. Urb. Răvoianu Sorin Alexandru
(numele, prenumele și semnătura)



¹ Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.