

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA **PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN**
LUCRARII: **INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE, COMERȚ,**
SERVICII, BRANȘAMENTE ELECTRICE,
UTILITĂȚI, PUȚ FORAT, SUPRAVEGHERE,
ÎMPREJMUIRE TEREN.

FAZA: **PUZ**

LOCALITATEA: **Comuna Vidra, Jud. Ilfov**

BENEFICIAR: **S.C. ADVANCED GREEN LAND S.R.L.**

PROIECTANT **S.C. CRISAN&CRISAN ARCHITECTURE URBAN**
GENERAL: **PLANNING AND DESIGN S.R.L.**

NUMAR PROIECT: **--**

DATA: **16.04.2019**

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT: **arh. Valer CRIȘAN**

PROIECTAT/ **Urb. Claudiu PĂTRUȚOIU**

DESENAT: **urb. Daniel JOTU**
arh. Cristina TAMAȘ

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



BORDEROU GENERAL AL PUZ

PIESE SCRISE

- 1. Foaie de gardă**
- 2. Borderou General al PUZ**
- 3. Memoriu de prezentare**

PIESE DESENATE

- 1. PLANȘA 1 - Încadrare în teritoriu**
- 2. PLANȘA 2 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională**

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



PRIMA VERSIUNE A PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE, COMERȚ, SERVICII, BRANȘAMENTE ELECTRICE, UTILITĂȚI, SUPRAVEGHERE, ÎMPREJMUIRE TEREN.

Amplasament: Comuna Vidra, sat Vidra, T21, P282/1/1/10.

Beneficiar: S.C. ADVANCED GREEN LAND S.R.L. (CUI: RO 32554446; J23/2652/2015)

Proiectant general: S.C. CRISAN&CRISAN ARCHITECTURE UR-BAN PLANNING AND DESIGN S.R.L.

Nr. Proiect: ---

Data elaborării: Aprilie 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Suprafata care a generat PUZ-ul este situată în extravilanul comunei Vidra – T21, P282/1/1/10 - aparținând S.C. ADVANCED GREEN LAND S.R.L., având CUI: RO 33510618 și J23/2442/2014, cu sediul în Sat Vidra, Comuna Vidra, Strada Prelungirea Dealul Verde, nr. 11, parter, cam.1, Județul Ilfov. Suprafata totală a ansamblului este de 15981mp.

Prezenta documentație servește la detalierea prevederilor PUG Vidra, prin stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe terenul studiat.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare și documentațiile de urbanism elaborate anterior P.U.Z. sunt:

- P.U.G. Vidra

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile:

- Ordinului Ministerului Sănătății **OMS 119 / 2014**;
- Codului civil;
- **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- **Legii nr. 50/1991** cu toate modificările ulterioare;
- **H.G. 525/1996** privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementării tehnice - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ **G.M. 010-2000** aprobat cu ORD. nr. **176/N/16.08.2000**.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în Estul satului Sintești, în extravilan, în intravilanului existent

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul pe teren se face pe trei laturi, anume:

- La Est – De288/1,
- La Vest – De54.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona studiată se învecinează cu:

- La Nord – Teren proprietate privată,
- La Est – De288/1 domeniu public,
- La Sud – Teren proprietate privată,
- La Vest – De54, Canal irigații, domeniu public.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenurile ce fac obiectul PUZ, sunt lipsite de construcții. Terenurile din vecinătatea imediată sunt construite cu locuințe individuale având regim de înălțime între P și P+2 niveluri.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenurile se află în proprietatea privată a S.C. ADVANCED GREEN LAND S.R.L., conform C.F. 59148.

3.5. REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE

Conform PUG Vidra, zona studiată este reglementată ca teren agricol.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul solicită introducerea terenurilor în intravilan cu modificarea funcțiunii propuse prin PUG și a reglementărilor urbanistice aferente, în vederea conformării

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



acestora cu intenția de realizare a unui ansamblu de locuințe individuale. Coeficienții urbanistici propuși de prezenta documentație se vor înscrie în limitele PUG și RLU Comuna Vidra pentru ansambluri de locuințe individuale.

4.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea de locuire individuală. Sunt permise funcțiuni complementare, anexe și utilități aferente acestora.

Conform cerințelor funcționale și comenzii beneficiarului, viitorul ansamblu de locuințe individuale va cuprinde următoarele dotări/construcții:

- **zona locuințe individuale cu aleile pietonale aferente construcțiilor și parcarile din interiorul loturilor**
- **zona mixtă pentru amplasarea locuințelor individuale, comerț cu amănuntul, servicii sau agrement/alimentație publică**
- **construcții S+P+2.**
- **suprafețe carosabile și pietonale ce vor realiza accesul la parcele**

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal se va realiza pe drumul aflat pe latura Nordică a zonei studiate, ce asigură la Vest legătura cu satul Sinești și care va avea un profil transversal de 12,00m cu un carosabil de 7,00m.

Circulațiile interioare vor avea profile de 9,00m cu un carosabil de 6,00m.

4.5. COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI

Procentul de ocupare al terenului – 35 %

Coeficientul de utilizare al terenului – 1.0

Regimul maxim de înălțime este de S+P+2E.

4.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

• Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apă potabilă a locuitorilor;
- udatul spațiilor verzi;
- stropitul și spălăturile circulațiilor carosabile.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza din rețeaua locală.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

• **Canalizarea apelor uzate**

În momentul realizării rețelei de canalizare la nivelul zonei, se va face racordarea la aceasta.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor pluviale**

Pe proprietățile private, apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.

Pe domeniul public (zona circulațiilor,) apele pluviale vor fi preluate în rigole amplasate la limita carosabilului, urmând a fi deversate în canalul de irigații situat la limita de Vest a terenului.

• **Alimentare cu energie termică și gaze naturale**

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a locuințelor și dotărilor din zona studiată.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existentă în comuna Vidra.

Se recomandă ca locuințele și dotările să fie dotate cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii.

• **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează comuna Vidra.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A. 20 kV, în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul detinatorului, și alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitorului ansamblu de locuințe individuale.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm:

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele naționale
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



a cantitatii de energie electrica consumata de abonat

- puterile de calcul se vor face conform precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul public**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitorul ansamblu de locuinte individuale, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reseaua TELEKOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de TELEKOM si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucuresti.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei ansamblului de locuinte individuale;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestora.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte.

Pe parcursul executiei constructiilor se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale

Efectul produs de autovehicolele ce asigura transportul persoanelor in cadrul ansamblului de locuinte si cele ce asigura aprovizionarea dotarilor aferente este redus.

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la viitorul ansamblu de locuinte provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale:

Definitiv la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale

- **poluarea cu apa:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;
- **acumulari de zapada:** configuratia terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta.
- **poluarea chimică:** nu se vehiculeaza substante chimice;
- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculeaza materiale radioactive;
- **poluarea biologică:** se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Vidra

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale

In timpul exploatarii acestui ansamblu de locuinte, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului de locuinte.

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, se vor depozita in euro pubele asezate pe o platforma betonata special amenajata, si vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Vidra in baza unui contract de prestari servicii.

• Afectarea biodiversitatii

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia ansamblului de locuinte nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a ansamblului de locuinte asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale

• Arii protejate

In zona afectata de amplasarea ansamblului de locuinte individuale nu se gasesc arii naturale protejate.

• Impactul economic si social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

• Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi aferent va cuprinde doua tipuri de plantatii:

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;

- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul incintei (posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).

4.8. BILANT TERITORIAL

COEFICIENTII URBANISTICI PROPUȘI PENTRU ZONA	P.O.T.	C.U.T.	REGIM DE ÎNĂLTIME	ÎNĂLTIMEA MAX. CORNIȘĂ (m)
---	---------------	---------------	------------------------------	---

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



Zona locuinte individuale	35%	1.00	S+P+2E	10
Zona locuinte individuale / comert / servicii de proximitate	35%	1.00	S+P+2E	10

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENT
Zona locuinte individuale	9853.08	61.66
Zona locuinte individuale / comert / servicii de proximitate	875.11	5.48
Zona cai de comunicatie din care:	5252,9	32,87
<i>Circulatii carosabile</i>	4125,74	25,81
<i>Circulatii pietonale</i>	1118.68	7,00
<i>Spatiu verde de aliniament</i>	8.48	0,05
TOTAL	15981.00	100,00

BILANT TERITORIAL

Suprafata totală teren = 15981,00mp

Suprafata cedată domeniului public = 5252.9mp

Suprafata reglementată ca locuinte individuale (Zona functionala L1) = 9583.08mp

Suprafata constructii = max.3448,58mp (35%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje =2955,92mp (30%)

Suprafata spatii verzi = min.3448,58mp (35%)

Nr. Locuri de parcare = min. 2 locuri de parcare per lot.

POTmaxim = 35%

CUTmaxim = 1.00

RHmaxim = S+P+2E

Suprafata reglementată ca locuinte individuale / comert / servicii de proximitate (Zona functionala L2) = 875.11mp

Suprafata constructii = max.306,29mp (35%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje =262,53mp (30%)

Suprafata spatii verzi = min.306,29mp (35%)

Nr. Locuri de parcare = min. 2 locuri de parcare per lot.

POTmaxim = 35%

CUTmaxim = 1.00

RHmaxim = S+P+2E

Suprafată circulatii carosabile publice = 4125.74mp

Suprafată circulatii pietonale publice = 1118,68mp

Suprafată spatiu verde de aliniament = 8,48mp

4.9. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Pentru terenul generator PUZ, in suprafata de 15.981mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- teren proprietate privata a persoanelor fizice (loturile pe care vor fi amplasate

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



locuintetelor individuale);

- teren aflat in proprietate privata si propus sa treaca in domeniul public al comunei (suprafata destinata largirii drumurilor existente si a drumurilor propuse in interiorul ansamblului).

CAPITOLUL 5: CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea ansamblului de locuinte si a dotarilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat):

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul ansamblu de locuinte, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise conditiilor de functionalitate prevazute;
- **respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.**

Director,
Arh. Valer Crisan

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE, COMERȚ, SERVICII, BRANȘAMENTE ELECTRICE, UTILITĂȚI,

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



SUPRAVEGHERE, ÎMPREJMUIRE TEREN.

Amplasament: Comuna Vidra, sat Vidra, T28, P447/3/75, P447/3/76.

Beneficiar: S.C. ENERGUTIL AMBIENT S.R.L. (CUI: RO 32554446;
J23/2652/2015)

Proiectant general: S.C. CRISAN&CRISAN ARCHITECTURE UR-BAN
PLANNING AND DESIGN S.R.L.

Nr. Proiect: ---

Data elaborării : **FEBRUARIE 2020**

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. În teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare următoarele **categorii de lucrări:**

ETAPA 1

- Parcelare terenului conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ TEREN GENERATOR parcele pentru locuințe individuale Se va moderniza De54.
- Se vor realiza circulațiile propuse pe terenul generator.
- Se vor vinde parcelele rezultate.
- Se va realiza investiția de bază (construire, branșare la utilități)

Costurile modernizării străzilor vor fi suportate de Primăria comunei Vidra.

Costurile pentru realizarea circulațiilor și extinderea rețelelor pe terenul generator vor fi suportate de beneficiar.

Costurile pentru construirea locuințelor, amenajărilor parcelelor, împrejmuirilor, branșamentele și racordurile la utilități vor fi suportate de viitorii proprietari.

Dezvoltarea se va încheia cu obținerea autorizațiilor de construire pentru fiecare parcelă.

3.10. Obiective de utilitate publică

Se propune a fi trecută în domeniu public o suprafață de 5238,73mp pentru circulații.

Nr. crt	Acțiune	Finanțator	Obs.
A.	Acțiuni pentru investiția de bază		
1	Realizarea schimburilor de teren reglementate prin prezenta documentație	Primaria comunei Vidra	
2	Modernizare străzi	Primaria comunei Vidra	

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



Nr. crt	Acțiune	Finanțator	Obs.
3	Realizare circulații noi, extindere rețele edilitare	Beneficiar	
4	Obținere certificat de urbanism	Proprietari parcele	
5	Elaborare proiect, obținere avize	Proprietari parcele	
6	Obținere autorizație de construcție	Proprietari parcele	
7	Organizarea execuției lucrărilor – inclusiv împrejmuire provizorie, de protecție.	Proprietari parcele	
8	Execuție lucrări autorizate, inclusiv branșare la rețelele edilitare, amenajare spații verzi, racordare la circulația publică.	Proprietari parcele	Începerea lucrărilor este condiționată și de condițiile atmosferice
9	Recepție lucrări	-	

**Proiectant P.U.Z.,
S.C. CRISAN&CRISAN ARCHITECTURE
URBAN PLANNING AND DESIGN S.R.L.
Director Valer CRIȘAN**

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuinte individuale si functiuni conexe. RMH-S+P+2E
BENEFICIAR:	S.C. ADVANCED GREEN LAND S.R.L.
PROIECTANT:	S.C. CRISAN & CRISAN ARCHITECTURE URBAN PLANNING AND DESIGN S.R.L. - București
DATA ELABORĂRII:	Iunie 2019

CAPITOLUL II – PRESCRIȚII GENERALE

2.1. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul care a generat PUZ.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni permise, regim de construire, regim maxim de înălțime, retrageri minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință este determinată de următoarele reglementări:

- Funcțiunile dominante permise cu sau fără condiționări;
- Configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot POT, CUT

Schimbarea unuia dintre parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului și în consecință terenul necesită o încadrare în altă categorie UTR.

2.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



2.3. CONDIȚII DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

2.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogarea se înțelege schimbarea condițiilor de construire: funcțiuni permise, regim de construire, regim maxim de înălțime, retrageri minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt permise numai în următoarele situații:

-condiții dificile de fundare;

Modalități de autorizare în cadrul derogărilor sunt următoarele:

-modificarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu- PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură cu avizul organismelor abilitate.

-modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă permisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale-PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

2.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele cu suprafața sub 200 m² nu pot deveni construibile.

2.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone subzone și unități teritoriale de referință:

L – ZONĂ DE LOCUIRE

UTR L1 subzona locuințelor individuale cu P-P+2E

2.7. NOTĂ

Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



Planul de reglementări cu indicarea funcțiilor principale este predat la scara 1/1000.

CAPITOLUL III – PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L – ZONĂ DE LOCUIRE-

Zona de locuire este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

- **UTR L1** – subzona locuințelor individuale cuplate, cu S+P+2E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;
- **UTR L2** – subzona locuințelor individuale izolate cu parter comercial, cu S+P+2E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

SECȚIUNEA 1- UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale cu maxim **S+P+2E** niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice.

L2

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale cu maxim **S+P+2E** niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice.
- Comerț cu amănuntul, care nu generează transport greu, fără program prelungit după orele 22.00.
- Servicii.
- Alimentație publică, fără program prelungit după orele 22.00.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1,

- Se admit activitățile manufacturiere nepoluante, comerț cu amănuntul, servicii anexe locuirii, alimentație publică, fără program prelungit după orele 22.00, cu suprafața desfășurată sub 100mp, cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



L2

- Se admit activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată sub 100mp, cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi) prin utilizarea incintei pentru depozitarea și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție de subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozite en-gros
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

SECȚIUNEA 2- CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^{\circ} \div 105^{\circ}$;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- retras față de aliniament cu minim **5.0** (conform planșei de

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



Reglementări urbanistice zonificare(2)).

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor construi în regim cuplat pe una din laturile laterale și retrase față de cealaltă limită laterală ale parcelei cu minim **3.0 metri**, conform planșei de **Reglementări urbanistice zonificare(2)**;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu minim **5m sau** $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii cea mai apropiată;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea cacanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu **minim 3.00m sau** $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădiri mai înalte, conform planșei de **Reglementări urbanistice zonificare(2)**

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces la carosabil de minim **5.0m** lățime în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în spațiile special amenajate.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **15,00m la coamă S+P+2E(10,00m la cornișă)**.
- Construcțiile acoperite cu terasă vor avea înălțimea maximă de **10,00m**

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO16BRDE441SV82451264410**
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se interzice folosirea finisajelor interioare(faianță, gresie) la exterior;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- **Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.**

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Suprafața minimă plantată la sol va fi de 35%** din suprafața fiecărei parcele.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- **Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.**

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRE

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60 metri** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri**

SECȚIUNEA 3- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1, L2 – P.O.T. Maxim=35%

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,
nr.7, parter, cod postal 030016
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : RO16BRDE441SV82451264410
BRD Filiala Brâncuși
R.C. : J40/49/05.01.2006
C.F. : 18263115



ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERNULUI (CUT)

L1, L2 – C.U.T. maxim pentru înălțimi S+P+2E=1,00 ADC/mp. Teren

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI DE URBANISM

- Codul civil (**Legea nr. 287/2009**) - Republicat și Actualizat 2015
- Legea nr. **50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
- Legea nr. **10/1995** privind calitatea în construcții;
- Legea nr. **137/1995** privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea **150/2015** pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare **7/1996**;
- **Ordinul nr.1943/2001** al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata;
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995** al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- **Ordinul nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul Ministerului Transportului nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

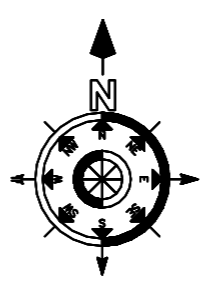
Întocmit
arh. Valer Crișan

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDETUL ILFOV - COMUNA VIDRA

PLANSĂ 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, SI RESTRICTII TEHNICE



FUNCTIONEA	SUPRAFATA	PROCENT
Zona locuinte individuale	9853.08	61.66
Zona locuinte individuale / comert / servicii de proximitate	875.11	5.48
Zona cai de comunicatie din care:	5252.9	32.87
Circulatii carosabile	4125.74	25.81
Circulatii pietonale	1118.68	7.00
Spatiu verde de aliniament	8.48	0.05
TOTAL	15981.00	100.00

BILANT TERITORIAL

Suprafata totală teren = 15981,00mp

Suprafata cedată domeniului public = 5252,9mp

Suprafata reglementată ca locuinte individuale (Zona functionala L1) = 9583,08mp

Suprafata constructii = max.3448,58mp (35%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje = 2955,92mp (30%)

Suprafata spatii verzi = min.3448,58mp (35%)

Nr. Locuri de parcare = min. 2locuri de parcare per lot.

POTmaxim = 35%

CUTmaxim = 1,00

RHmaxim = S+P+2E

Suprafata reglementată ca locuinte individuale / comert / servicii de proximitate (Zona functionala L2) = 875,11mp

Suprafata constructii = max.306,29mp (35%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje = 262,53mp (30%)

Suprafata spatii verzi = min.306,29mp (35%)

Nr. Locuri de parcare = min. 2locuri de parcare per lot.

POTmaxim = 35%

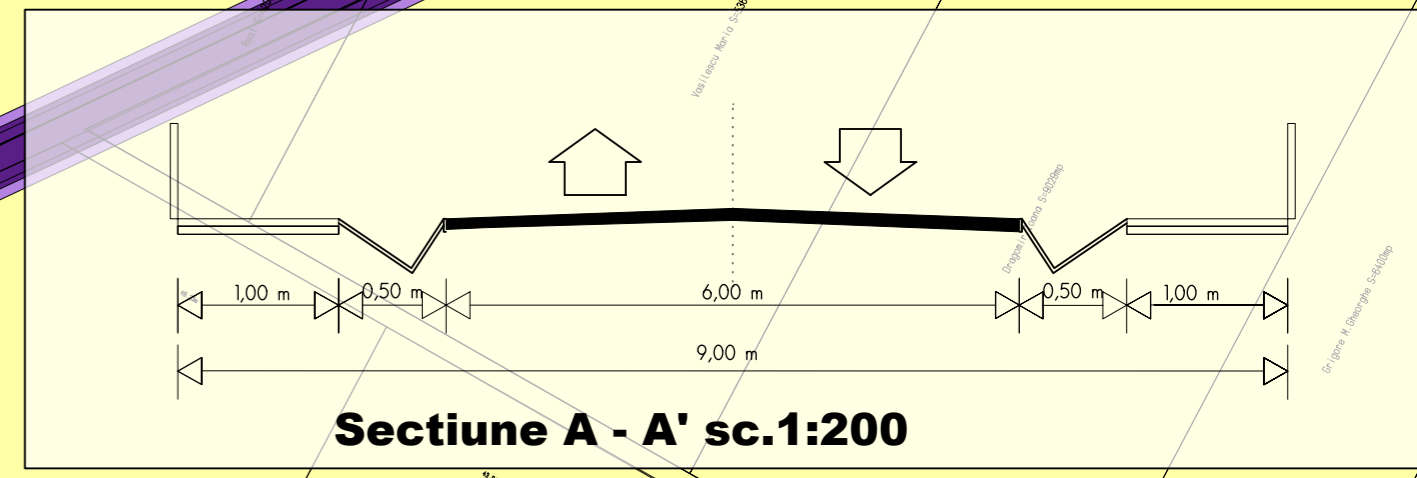
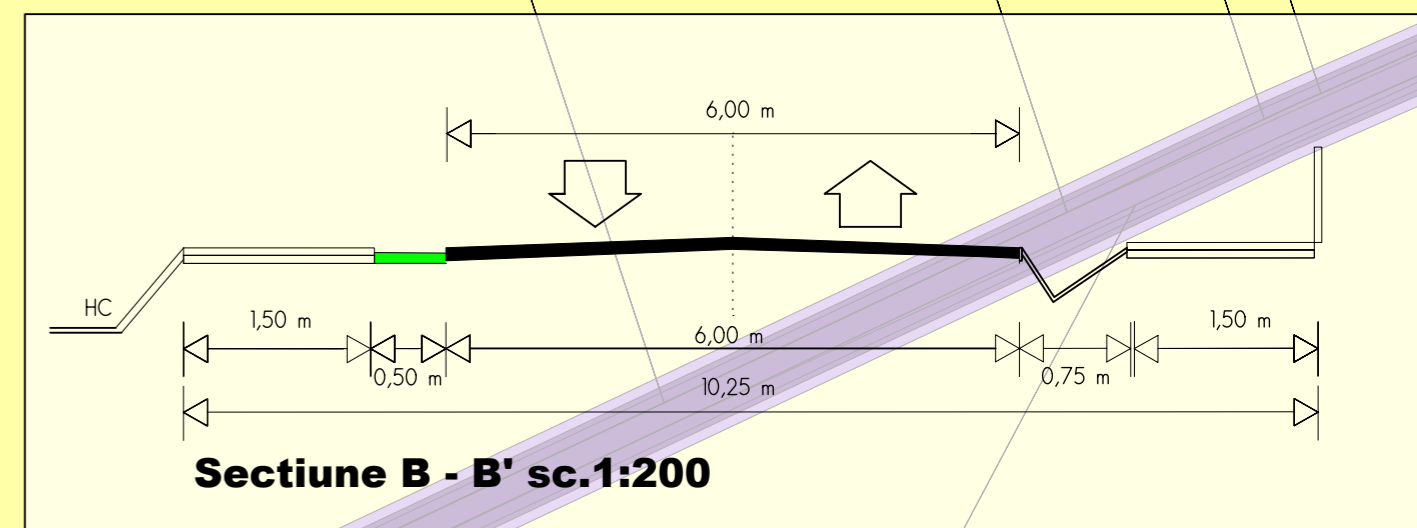
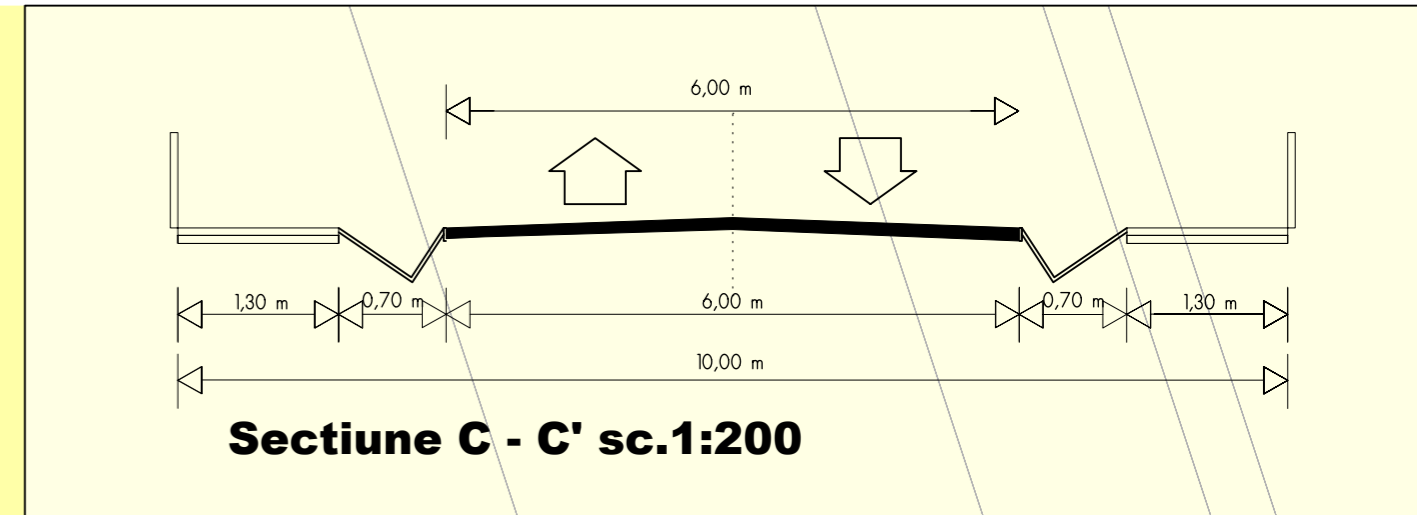
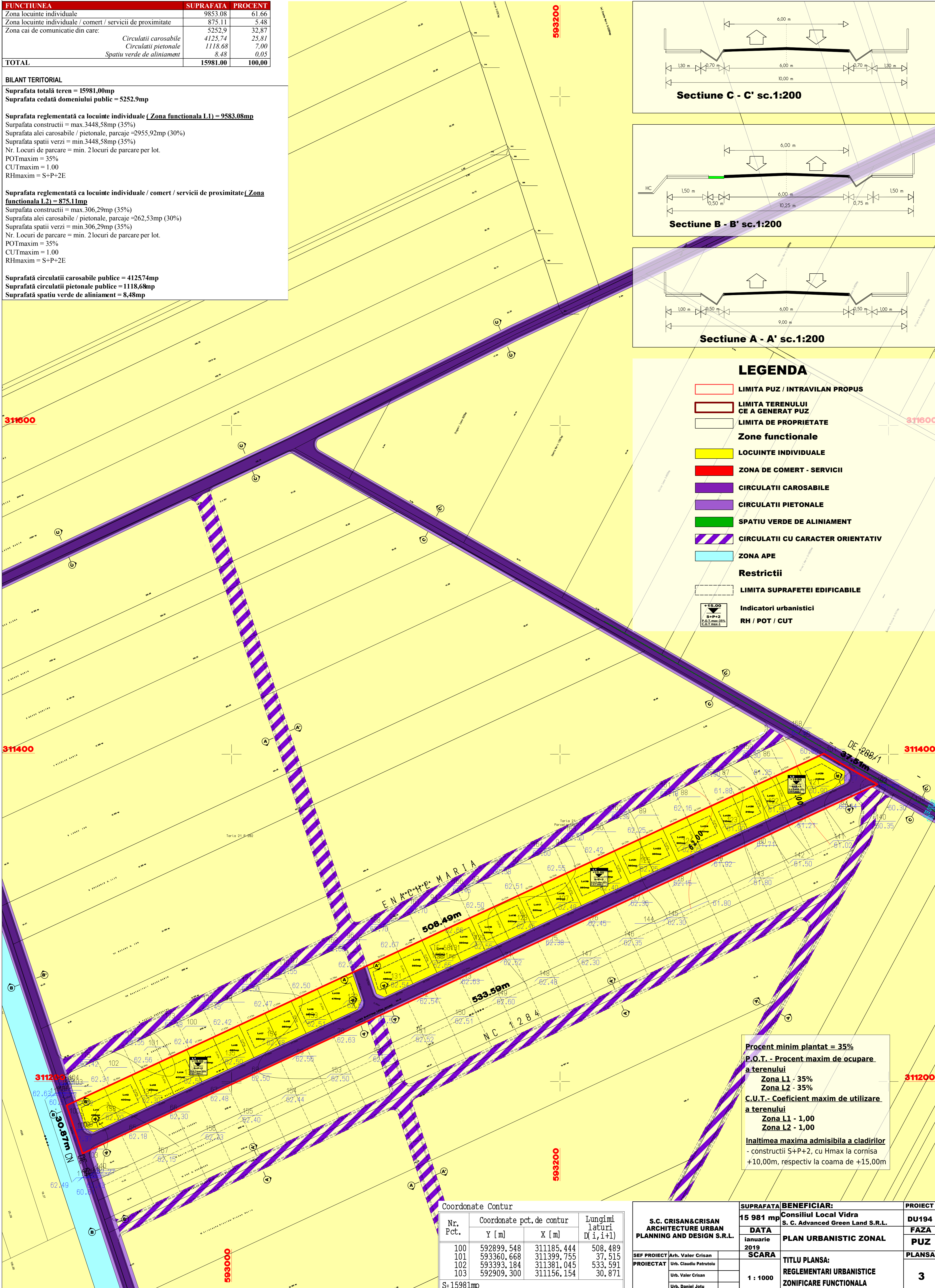
CUTmaxim = 1,00

RHmaxim = S+P+2E

Suprafata circulatii carosabile publice = 4125,74mp

Suprafata circulatii pietonale publice = 1118,68mp

Suprafata spatii verde de aliniament = 8,48mp



LEGENDA

- LIMITA PUZ / INTRAVILAN PROPUZ
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- Zone functionale**
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA DE COMERT - SERVICII
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
- CIRCULATII CU CARACTER ORIENTATIV
- ZONA APE
- Restrictii**
- LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE
- Indicatori urbanistici
RH / POT / CUT

Procent minim plantat = 35%

P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului
Zona L1 - 35%
Zona L2 - 35%

C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului
Zona L1 - 1,00
Zona L2 - 1,00

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- constructii S+P+2, cu Hmax la cornisa +10,00m, respectiv la coama de +15,00m

Coordonate Contur

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	Y [m]	X [m]	
100	592899,548	311185,444	508,489
101	593360,668	311399,755	37,515
102	593393,184	311381,045	533,591
103	592909,300	311156,154	30,871

S=15981mp

S.C. CRISAN&CRISAN ARCHITECTURE URBAN PLANNING AND DESIGN S.R.L.		SUPRAFATA	BENEFICIAR:	PROIECT
		15 981 mp	Consiliul Local Vidra	DU194
		DATA	S. C. Advanced Green Land S.R.L.	FAZA
		ianuarie 2019		PUZ
		SCARA		PLANSĂ
		1 : 1000	TITLU PLANSĂ:	3
			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	