



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DOMNEȘTI

Beneficiar

Comuna Domnești, județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Domnești
Beneficiar	Comuna Domnești, județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Regulament Local de Urbanism
Data elaborării	MAR 2026



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

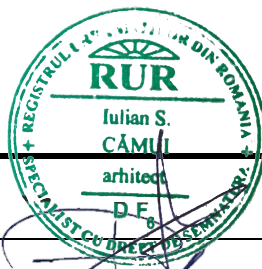
NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Iulian CĂMUI
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN
	Urb. Denisa SPIREA
	Urb. Andreea Florentina CODREANU
	Urb. Andrei Cristian ION



Buazely Nedea

Alexandru Georgian Chiriță

Diana Iulia Stănciulescu

Andrei Cristian Ciocan

Denisa Spirea

Andreea Florentina Codreanu

Andrei Cristian Ion



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CUPRINS

VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	11
CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A P.U.G.....	11
Art. 1. – Caracterul regulamentului.....	11
1.1. Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior	12
1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural	13
1.3. Principiul Coordonării	13
1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare.....	14
1.5. Principiul Complementarității	14
1.6. Principiul Coparticipării și Cofinanțării	15
1.7. Principiul Cooperării.....	16
1.8. Principiul Echității	16
1.9. Principiul Eficienței	17
1.10. Principiul Dezvoltării Durabile	17
1.11. Principiul Coerenței Mediului	18
1.12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului).....	18
1.13. Principiul „Poluatorul Plătește”	19
1.14. Principiul Integrării.....	19
1.15. Principiul Conectivității.....	20
1.16. Principiul Coerenței.....	20
1.17. Principiul Echilibrului	21



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

1.18. Principiul Inovării	21
1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale	22
1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren	23
CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	24
Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări	24
Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului	24
CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG.....	26
Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații.....	26
Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU.....	26
CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE.....	27
Art. 6. - Aplicabilitatea generală.....	27
Art. 7. - Excepții	27
Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)	27
Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe	28
CAPITOLUL V: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	31
Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice	31
Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări.....	31
Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	32
Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor	33
Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări.....	33



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali	34
Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări	34
Art. 17. - Staționarea autovehiculelor	35
Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor	35
Art. 19. - Spații libere și spații plantate	35
Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor	36
Art. 21. - Împrejmuiri	36
Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere	36
Art. 23. - Interdicții temporare de construire	37
Art. 24. - Interdicții definitive de construire	37
Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor	38
Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate	38
CAPITOLUL VI: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	39
Art. 27. - Zone Construite Protejate (ZCP)	39
Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)	39
CAPITOLUL VII: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	40
Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare	40
CAPITOLUL VIII: PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	116
7.1. Zona cu destinație agricolă.....	116



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Art. 43. - INDICATORI SPECIFICI – UTR AGR - Zonă cu destinație agricolă (ZF03).....	116
Art. 44. - Utilizări admise cu condiționări	116
Art. 45. - Utilizări interzise	117
Art. 46. - Indicatori urbanistici	117
7.2. Zona căilor de comunicație.....	117
Art. 47. - Domeniu de aplicare.....	117
Art. 48. - Utilizări admise	117
Art. 49. - Utilizări admise cu condiționări	118
Art. 50. - Utilizări interzise	118
7.3. Zona terenurilor forestiere	118
Art. 51. – Indicatori specifici – UTR FOR - Zonă terenuri forestiere (ZF02)	118
Art. 52. - Utilizări interzise	119
Art. 53. - Indicatori urbanistici.....	119
7.4. Regimul interdicțiilor temporare și definitive	119
Art. 54. - Interdicție temporară de construire în zonele de extindere a intravilanului.....	119
CAPITOLUL VIII: DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII	121
Art. 55. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate	121
Art. 56. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior	121
Art. 57. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG.....	121
Art. 58. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare).....	122



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Art. 59. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD ..	122
Art. 60. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG	122
Art. 61. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG	122
Art. 62. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică	123
Art. 63. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici	123
CAPITOLUL IX – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM	124
CAPITOLUL X - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM	126
VOLUMUL II.....	128
ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI ȘI ABREVIERI.....	128
ANEXA B -- ABREVIERI	133
ANEXA C -- LEGISLAȚIE	140
ANEXA D	145
VOLUMUL III	160
PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE	160
4. Fișe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Comuna Domnești, Județul Ilfov	160
4.1. PROIECT 1: Modernizarea și extinderea infrastructurii de apă și canalizare	161



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

4.2. PROIECT 2: Modernizarea DJ 602 (Prelungirea Ghencea) și amenajarea de intersecții sigure cu DNCB.....	161
4.3. PROIECT 3: Construire grădiniță cu program prelungit și creșă.....	162
4.4. PROIECT 4: Amenajare parc central și coridoare verzi de-a lungul râurilor	163
4.5. PROIECT 5: Crearea unei rețele de piste pentru biciclete	163
4.6. PROIECT 6: Modernizarea sistemului de management al deșeurilor	164
4.7. PROIECT 7: Reabilitarea termică a clădirilor publice	164
4.8. PROIECT 8: Crearea unui centru civic și de servicii integrate.....	165
4.9. PROIECT 9: Dezvoltarea unui parc logistic și industrial de mici dimensiuni	165
4.10. PROIECT 10: Digitalizarea administrației și portal PUG interactiv.....	165



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (CUPRINS GENERAL)

Pentru o utilizare facilă și o structurare logică a informației, prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este împărțit în 4 volume, după cum urmează:

VOLUMUL I – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (TEXTUL DE BAZĂ AL R.L.U.)

Cuprinde Capitolele I – X.

Reprezintă nucleul normativ al documentației: principiile generale, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, zonificarea funcțională, reglementările specifice detaliate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și subzone, dispozițiile finale și tranzitorii, precum și condiționările obligatorii extrase din studiile de fundamentare și din avizele obținute.

VOLUMUL II – INSTRUMENTE SUPORT (ANEXELE A, B, C, D)

Cuprinde uneltele necesare interpretării corecte a RLU: Glosarul de termeni de specialitate, Lista abrevierilor utilizate, Cadrul legislativ de referință pe domenii și Clasele de funcțiuni.

VOLUMUL III – OBIECTIVE STRATEGICE DE INVESTIȚII

Cuprinde lista principalelor obiective de utilitate publică și investiții la nivelul UAT-ului (infrastructură, utilități, dotări educaționale, de sănătate, spații verzi etc.), corelate cu Strategia de Dezvoltare Locală.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A P.U.G.

Art. 1. – Caracterul regulamentului

(1) Prezentul R.L.U. (Regulament local de urbanism) are caracter director și de reglementare. Principiile generale ale regulamentului de urbanism sunt fundamentate pe: armonizarea cu documentațiile de urbanism de rang superior și cu legislația în vigoare; conservarea patrimoniului și protecția mediului; alocarea echilibrată a funcțiunilor; dezvoltarea controlată a localității, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

"Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane și rurale, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel regional, național și european."

[Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; 2001; Art. 2, alin. (3)]

"Utilizarea rațională a terenurilor se realizează prin reglementarea tipurilor de activități și a tipurilor de construcții care se pot realiza pe acestea, precum și prin dimensionarea judicioasă a suprafețelor ocupate de construcții, în raport cu funcțiunile acestora și cu suprafața parcelelor, astfel încât să se mențină un echilibru funcțional și un aspect ambiental proprii fiecărei zone sau localități."

[Guvernul României; „Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism”; 1996; Art. 12, alin. (1)]

"Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor."

[Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; 2001; Art. 12, alin. (1)]



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

(2) Aplicabilitate și interpretare

Specialiștii și experții implicați în realizarea documentațiilor de tip PUZ și PUD, precum și arhitecții și inginerii implicați în documentațiile tehnice ulterioare, vor utiliza aceste principii pentru a înțelege și aplica spiritul documentației Planului Urbanistic General (PUG), asigurând astfel coerența și continuitatea în planificarea și dezvoltarea localității. Interpretarea și aplicarea regulamentului de urbanism trebuie să fie în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior, precum și cu legislația națională și normele metodologice relevante.

a) În elaborarea documentațiilor de urbanism se vor respecta normele metodologice și reglementările tehnice aplicabile, inclusiv cele referitoare la zonele de risc natural, pentru a asigura siguranța și reziliența comunităților în fața acestor fenomene.

b) Documentațiile tehnice vor fi elaborate în strânsă legătură cu principiile și cerințele stabilite în documentațiile de urbanism, asigurând alinierea proiectelor de construcție și dezvoltare la strategiile și obiectivele de dezvoltare durabilă.

c) Arhitecții și inginerii vor contribui la dezvoltarea localității prin proiecte care promovează inovația, sustenabilitatea și integrarea socială, în conformitate cu principiile generale ale regulamentului de urbanism și cu viziunea strategică a documentației PUG.

Regulamentul de urbanism are la bază următoarele principii generale, acestea fiind concepute ca reguli de maximă generalitate care sintetizează esența reglementărilor și în spiritul cărora se vor interpreta toate prevederile Regulamentului:

1.1. Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior

- **ID:** PRINCIPIU_01_SUPRAORDONARE
- **Denumire:** Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Documentații de referință:
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

– Legislația națională în vigoare

• **Criterii de verificare / Indicatori:**

- Indicator de conformitate: Grad de aliniere a prevederilor PUG la PATJ/PATN de 100%.
- Decizie necesară: DA
- Verificare la avizare: DA

• **Excepții / Derogări posibile:**

- Derogări permise doar prin actualizarea documentației de rang superior.

1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural

• **ID:** PRINCIPIU_02_PATRIMONIU

• **Denumire:** Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural

• **Regim de aplicare:** obligatoriu

• **Condiții dacă e condiționat:** N/A

• **Parametri cheie:**

- Obiective de patrimoniu local:
 - Biserica "Adormirea Maicii Domnului" Domnești de Sus (cod LMI: IF-II-m-B-15281)
 - Biserica "Sfântul Nicolae" Domnești de Jos (cod LMI: IF-II-m-B-15280)
- Elemente de mediu protejate:
 - Coridorul ecologic al râului Sabar
 - Coridorul ecologic al râului Ciorogârla
- Regim zone protecție: Se va detalia conform avizelor de specialitate emise de Ministerul Culturii și Agenția pentru Protecția Mediului.

• **Criterii de verificare / Indicatori:**

- Indicator de impact: Impact zero asupra elementelor de patrimoniu clasate.
- Decizie necesară: DA

• **Excepții / Derogări posibile:**

- Intervenții de conservare/restaurare avizate conform legii.

1.3. Principiul Coordonării

• **ID:** PRINCIPIU_03_COORDONARE

• **Denumire:** Principiul Coordonării

• **Regim de aplicare:** obligatoriu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Factori de context existenți:
 - Infrastructură existentă (A1, Centura București, DJ602, DJ401A)
 - Dotări publice existente (școli, grădinițe, dispensar)
 - Servicii existente (salubritate, transport public)
 - Spații verzi existente (pădurile de luncă)
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator de corelare: Gradul de corelare a noilor propuneri cu infrastructura și dotările existente > 80%
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Proiecte de restructurare urbană majoră aprobate prin PUZ.

1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare

- **ID:** PRINCIPIU_04_ECHIPARE_EDILITARA
- **Denumire:** Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare
- **Regim de aplicare:** condiționat
- **Condiții dacă e condiționat:**
 - Aplicabil în zone cu infrastructură tehnico-edilitară insuficientă sau inexistentă.
- **Parametri cheie:**
 - Indicator limitat: Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)
 - Valoare limitare: 50% din valoarea maximă admisă pentru UTR-ul respectiv
 - Condiție de ridicare a limitării: Recepția lucrărilor de infrastructură (apă, canalizare, energie electrică) la profilul și dimensiunea stabilite în PUG.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator stare infrastructură: Gradul de acoperire cu rețele edilitare (apă, canal, electricitate)
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Autorizarea pe CUT maximal cu condiția recepționării infrastructurii înainte de recepția finală a clădirii.

1.5. Principiul Complementarității



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **ID:** PRINCIPIU_05_COMPLEMENTARITATE
- **Denumire:** Principiul Complementarității
- **Regim de aplicare:** condiționat
- **Condiții dacă e condiționat:**
 - Aplicabil la propunerea unei funcțiuni dominante noi (ex: ansamblu rezidențial mare).
 - Aplicabil în zone cu deficit de echipamente publice.
- **Parametri cheie:**
 - Funcțiuni complementare minime: 5% din ADC (Aria Desfășurată Construită) alocat pentru servicii, comerț sau dotări de proximitate.
 - Indicator limitat (în caz de deficit): Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)
 - Valoare limitare: 50% din valoarea maximă admisă
 - Condiție de ridicare a limitării: Realizarea dotărilor de utilitate publică necesare (școală, grădiniță etc.).
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator deficit dotări: Calculat prin ALOCARE STATICĂ conform normativelor în vigoare (ex: NP 024-1997 pentru unități de învățământ).
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.6. Principiul Coparticipării și Cofinanțării

- **ID:** PRINCIPIU_06_COPARTICIPARE
- **Denumire:** Principiul Coparticipării și Cofinanțării
- **Regim de aplicare:** recomandat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Actori implicați:
 - Cetățeni
 - Mediul privat
 - Investitori locali
 - Obiectul cofinanțării:
 - Infrastructură (străzi, canalizare)
 - Spații verzi (parcuri, locuri de joacă)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Mecanism de inițiere: Contract de urbanism între UAT și dezvoltator, în baza unui PUZ.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator participare: Numărul de proiecte realizate în parteneriat public-privat.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.7. Principiul Cooperării

- **ID:** PRINCIPIU_07_COOPERARE
- **Denumire:** Principiul Cooperării
- **Regim de aplicare:** recomandat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipuri de cooperare:
 - Cooperare verticală (cu Consiliul Județean, Guvern)
 - Cooperare orizontală (cu UAT-urile adiacente: Chiajna, Bragadiru, Clinceni, Ciorogârla, Buturugeni, Grădinari)
 - Obiective:
 - Dezvoltare infrastructură comună (transport, utilități)
 - Protecția mediului (coridoare ecologice)
 - Creștere economică regională
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator cooperare: Numărul de proiecte comune inter-comunale sau regionale.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.8. Principiul Echității

- **ID:** PRINCIPIU_08_ECHITATE
- **Denumire:** Principiul Echității
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Drepturi individuale: Drept de proprietate | Drept de a construi | Drept la un mediu sănătos
- Interese colective: Acces la infrastructură | Acces la utilități | Spații verzi publice
- Mecanisme alternative expropriere: Transfer de proprietate, parteneriat public-privat.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator accesibilitate: Gradul de acoperire a teritoriului cu servicii și resurse publice.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.9. Principiul Eficienței

- **ID:** PRINCIPIU_09_EFICIENTA
- **Denumire:** Principiul Eficienței
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Resurse vizate:
 - Materiale
 - Energie
 - Apă
 - Teren
 - Tehnologii promovate: Tehnologii care reduc risipa și favorizează conservarea resurselor (ex: nZEB, reciclare).
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator eficiență: Scăderea consumului mediu de resurse per locuitor/proiect.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.10. Principiul Dezvoltării Durabile

- **ID:** PRINCIPIU_10_DEZVOLTARE_DURABILA
- **Denumire:** Principiul Dezvoltării Durabile
- **Regim de aplicare:** obligatoriu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Piloni:
 - Mediu
 - Social
 - Economic
 - Obiectiv: Asigurarea bunăstării comunităților actuale fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator durabilitate: Un set de indicatori compoziți care măsoară progresul pe cei trei piloni.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.11. Principiul Coerenței Mediului

- **ID:** PRINCIPIU_11_COERENTA_MEDIU
- **Denumire:** Principiul Coerenței Mediului
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Element cheie: Spațiile verzi
 - Abordare: Integrarea spațiilor verzi într-o rețea ecologică coerentă, conectată cu coridoarele naturale.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator coerență: Procentul de proiecte de dezvoltare care integrează o componentă de spațiu verde planificat.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)

- **ID:** PRINCIPIU_12_MEDIU_SANATOS
- **Denumire:** Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Parametri cheie:**
 - Obligație compensare: Orice nouă dezvoltare cu impact negativ asupra calității aerului trebuie compensată prin plantare de arbori.
 - Instrument: Plan obligatoriu de plantare și întreținere a arborilor pentru fiecare proiect de construcție.
 - Reglementare locală: HCL pentru aprobarea unui regulament de recepție și monitorizare a spațiilor verzi și plantărilor.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator compensare: Bilanțul de oxigen per proiect/zonă.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.13. Principiul „Poluatorul Plătește”

- **ID:** PRINCIPIU_13_POLUATORUL_PLATESTE
- **Denumire:** Principiul „Poluatorul Plătește” și Răspunderea pentru Mediul Înconjurător
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Responsabilitate: Investitorul care cauzează daune mediului este responsabil pentru repararea sau prevenirea lor.
 - Costuri: Investitorul suportă costurile necesare pentru ameliorarea efectelor negative.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator responsabilitate: Numărul de cazuri în care costurile de mediu sunt internalizate de dezvoltator.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.14. Principiul Integrării

- **ID:** PRINCIPIU_14_INTEGRARE
- **Denumire:** Principiul Integrării
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Abordare: Planificare urbană holistică și inclusivă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Funcțiuni integrate:
 - Infrastructură esențială
 - Spații verzi
 - Servicii și facilități
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator integrare: Gradul de mixitate funcțională și accesibilitatea la servicii în noile dezvoltări.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.15. Principiul Conectivității

- **ID:** PRINCIPIU_15_CONECTIVITATE
- **Denumire:** Principiul Conectivității
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipuri rețele: rețele de infrastructură (transport, edilitară)
 - Scara conectivității: intra-localitate și inter-localități (regional)
 - Obiective conectivitate:
 - Stimularea dezvoltării economice
 - Îmbunătățirea coeziunii sociale și culturale
 - Asigurarea egalității de oportunități
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator conectivitate: Gradul de acoperire și interconectare a rețelelor de transport și comunicații.
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:** N/A

1.16. Principiul Coerenței

- **ID:** PRINCIPIU_16_COERENTA
- **Denumire:** Principiul Coerenței
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Domenii coerență:
 - Coerență vizuală și structurală în arhitectură
 - Coerență în soluțiile tehnice adoptate
 - Coerență în planificarea funcțiunilor și a infrastructurii
- Obiectiv: Crearea unui peisaj urban unitar și a unei identități vizuale coezive.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator coerență: Gradul de conformitate a noilor construcții cu ghidurile de proiectare locale (dacă există).
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Proiecte pilot care introduc un nou limbaj arhitectural, aprobate prin PUZ.

1.17. Principiul Echilibrului

- **ID:** PRINCIPIU_17_ECHILIBRU
- **Denumire:** Principiul Echilibrului
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Aspecte echilibrate:
 - Interese individuale vs. interese colective
 - Dezvoltare vs. conservare
 - Amenajarea spațiului vs. distribuirea resurselor
 - Obiectiv: Crearea unui mediu urban echitabil și sustenabil care răspunde nevoilor diverse.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator echilibru: Analiza distribuției dotărilor publice pe teritoriul administrativ.
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:** N/A

1.18. Principiul Inovării

- **ID:** PRINCIPIU_18_INOVARE
- **Denumire:** Principiul Inovării
- **Regim de aplicare:** recomandat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Parametri cheie:**
 - Domenii inovare:
 - Infrastructură și utilități
 - Transport și mobilitate
 - Dotări publice și servicii
 - Tipuri soluții încurajate:
 - Soluții ecologice și eficiente energetic
 - Soluții sustenabile și cu impact redus asupra mediului
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator inovare: Procentul de proiecte publice care utilizează tehnologii noi sau soluții inovatoare.
 - Decizie necesară: NU
- **Excepții / Derogări posibile:** N/A

1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale

- **ID:** PRINCIPIU_19_PROXIMITATE_RURALA
- **Denumire:** Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale
- **Regim de aplicare:** recomandat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Unitate de planificare: Unitate funcțională locală (ex: Vatra satului)
 - Criterii delimitare: Arterele de circulație, repere naturale
 - Funcțiuni esențiale de proximitate:
 - Primărie
 - Școală, grădiniță
 - Dispensar
 - Comerț de bază
 - Spații de socializare (cămin cultural, parc)
 - Interval accesibilitate: Timp redus, pietonal sau velo
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator proximitate: Procentul de locuințe aflate la o distanță de mers pe jos de 15 minute față de funcțiunile esențiale.
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:** N/A



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren

- **ID:** PRINCIPIU_20_REZERVE_TEREN
- **Denumire:** Principiul Prezervării Rezervelor de Teren
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipuri rezerve teren:
 - Terenuri agricole
 - Terenuri pentru dezvoltări viitoare (dotări, infrastructură)
 - Terenuri pentru recreere și conservarea biodiversității
 - Obiectiv: Asigurarea resurselor de teren pentru nevoile generațiilor viitoare.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Indicator prezervare: Suprafața (ha) de terenuri strategice menținută în rezervă.
 - Decizie necesară: DA
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Utilizarea rezervelor de teren doar prin actualizarea PUG, pe baza unor studii de fundamentare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări

Conformitatea cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planul Urbanistic General (PUG) este esențială pentru orice lucrări de construcție în COMUNA Domnești. Toate lucrările trebuie să respecte integral prevederile actuale ale RLU și PUG, așa cum sunt detaliate în planșa de reglementări și în documentația RLU. În situația în care prevederile PUG nu pot fi respectate, este necesară elaborarea și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD), pentru a asigura conformitatea cu reglementările urbanistice.

(1) Spațiile verzi sunt protejate prin reglementări care interzic reducerea procentului minim de spațiu verde printr-o documentație ulterioară, cu excepția cazurilor în care se elaborează și se aprobă un nou PUG. Aceasta asigură menținerea calității mediului urban și a zonelor de recreere pentru locuitori.

(2) Retragerile minime de la limitele de proprietate sunt stabilite pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și echilibrată a spațiului urban. Acestea pot fi modificate prin documentații de palier PUZ sau PUD, cu condiția respectării limitelor minime stabilite de 1/2 din înălțimea clădirii la atic, și nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 5,00 m pentru limita posterioară, asigurând astfel spațiu suficient pentru iluminat natural, ventilație și acces de urgență.

Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului

Regulamentul local de urbanism al Comunei Domnești este un document esențial care stabilește cadrul normativ pentru dezvoltarea urbană armonioasă și sustenabilă a localității. Acesta detaliază regulile și standardele pentru regimul de construire, asigurând că toate proiectele de dezvoltare sunt în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare urbană ale Comunei.

(1) Funcțiunea zonei este definită clar pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), permițând o planificare eficientă și o utilizare optimă a spațiului urban.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

(2) Înălțimea maximă admisă pentru construcții este stabilită în funcție de caracteristicile fiecărei zone, echilibrând nevoile de dezvoltare cu conservarea peisajului urban și a calității vieții locuitorilor.

(3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și procentul de ocupare a terenului (POT) sunt indicatori cheie care reglementează densitatea construcțiilor și asigură o distribuție proporțională a spațiilor construite și neconstruite.

(4) Retragerile față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt specificate pentru a menține un aspect unitar al străzilor și pentru a asigura intimitatea și confortul locuitorilor.

(5) Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, inclusiv materialele admise, sunt selectate pentru a îmbunătăți calitatea estetică a Comunei Domnești și pentru a reflecta identitatea culturală a comunității.

(6) Asigurarea spațiilor verzi și a parcajelor este o prioritate, contribuind la crearea unui mediu urban sănătos și la îmbunătățirea calității aerului.

(7) Realizarea împrejmuirilor și echiparea tehnico-edilitară sunt reglementate pentru a asigura siguranța, securitatea și funcționalitatea adecvată a spațiilor rurale.

(8) Prin aceste prevederi, Regulamentul local de urbanism al Comunei Domnești se angajează să ghideze dezvoltarea urbană într-un mod care respectă atât nevoile actuale, cât și pe cele viitoare ale locuitorilor săi, promovând o creștere urbană echilibrată și responsabilă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG

Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații

Corelarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești cu alte documentații a fost efectuată prin analiza detaliată a nevoilor și direcțiilor de dezvoltare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT). Această analiză a inclus studii de fundamentare cu caracter analitic, prospectiv și consultativ, care au avut ca scop alinierea la standardele naționale.

Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație și servituții de construire a fost elaborată pentru a reflecta aceste direcții și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și integrată a localității.

(1) Documentația PUG a fost concepută pentru a se integra armonios cu documentațiile de rang superior, cum ar fi Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), precum și cu reglementările și politicile europene relevante pentru dezvoltarea urbană și amenajarea teritoriului.

(2) Alinierea la standardele europene implică adoptarea unor practici de planificare urbană care promovează utilizarea eficientă a resurselor; protecția patrimoniului cultural și natural; îmbunătățirea calității vieții rurale; asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

(3) PUG al Comunei Domnești servește ca instrument principal de planificare și reglementare a dezvoltării spațiale, stabilind direcții clare pentru viitoarele intervenții urbanistice și pentru gestionarea schimbărilor teritoriale în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare pe termen lung.

Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) este realizat în baza reglementărilor, legislației și normelor de ordin superior, enumerate în ANEXA IV -- LEGISLAȚIE, având ca bază de reglementare Planul Urbanistic General al Comunei Domnești aprobat anterior (PUG anterior aprobat prin HCL nr. 129/22.12.2017) și legislația națională în vigoare la data elaborării, incluzând,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

dar fără a se limita la: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE

Art. 6. - Aplicabilitatea generală

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, pe teritoriul administrativ al Comunei Domnești.

Art. 7. - Excepții

Se exceptează de la prevederile Art. 6 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)

Împărțirea teritoriului administrativ al Comunei Domnești, JUDEȚUL Ilfov în unități teritoriale de referință (UTR) și structurarea acestuia în zone funcționale este esențială pentru o planificare și dezvoltare urbană coerentă. Această structurare este vizualizată și detaliată în Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, Interdicții de construire, care este parte integrantă a documentației de urbanism „PUG COMUNA Domnești, JUDEȚUL Ilfov”.

Scara planșei permite o reprezentare clară și precisă a zonării funcționale și a rețelei de infrastructură, oferind o bază solidă pentru deciziile de urbanism și pentru orientarea dezvoltării viitoare a Comunei.

(1) UTR-urile sunt delimitate în funcție de caracteristicile existente și de direcțiile strategice de dezvoltare, având ca scop crearea unui mediu urban echilibrat și sustenabil.

(2) Zonele funcționale sunt concepute pentru a facilita accesul la servicii și dotări publice, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor și eficientizând utilizarea resurselor rurale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

(3) Planșa de reglementări urbanistice este un instrument vital pentru administrația locală, dezvoltatori și cetățeni, asigurând transparența și coerența intervențiilor în teritoriu.

(4) Prin această organizare funcțională a teritoriului se urmărește optimizarea funcțiilor rurale, gestionarea eficientă a spațiilor și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul urban existent.

Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe

Planșa de reglementări cuprinde și relaționarea cu terenuri limitrofe teritoriului administrativ al Comunei Domnești, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea integrată cu municipiul București, orașul Bragadiru, comuna Chiajna, comuna Clinceni, comuna Ciorogârla și comunele Buturugeni și Grădinari (județul Giurgiu). Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și prin Planurile urbanistice generale în curs de actualizare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL [X] – REGIMUL SPECIAL AL CONSTRUCȚIILOR PE LOTURI ATIPICE ÎN ZONELE CU FOND CONSTRUIT EXISTENT

Art. 10. – Principii Generale și Câmp de Aplicare

(1) Prezentul capitol stabilește un set de reguli derogatorii de la regimul normal de construire, aplicabile exclusiv pe parcelele considerate atipice (cu deschideri sau adâncimi reduse), situate în zonele cu fond construit existent.

(2) Scopul acestor reglementări este de a asigura construibilitatea pe loturile atipice, în paralel cu protejarea drepturilor de vecinătate (luminozitate, intimitate, siguranță) și de a încuraja o utilizare eficientă și coerentă a terenului, în spiritul bunei vecinătăți. Se formalizează astfel "Principiul flexibilității controlate pentru loturile atipice".

(3) Aplicarea derogărilor prevăzute în acest capitol este strict condiționată de îndeplinirea cumulativă a tuturor cerințelor specificate la fiecare articol în parte.

Art. 12. – Condiții de Amplasare a Clădirilor pe Limita de Proprietate (la Calcan)

(1) Se autorizează executarea de construcții noi, cu una dintre fațadele laterale amplasată pe limita de proprietate (realizând un perete calcan), cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor două condiții:

- a) Existența acordului vecinului pe a cărei limită de proprietate se propune realizarea calcanului, exprimat în formă autentică (declarație notarială);
- b) Clădirea principală existentă a vecinului care și-a dat acordul trebuie să fie amplasată la o distanță de minimum 3,00 metri față de limita de proprietate pe care se propune calcanul. Această condiție asigură menținerea unor condiții minime de coexistență (lumină, ventilație) pentru proprietatea vecină.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică atât în cazul alipirii la o construcție existentă, cât și în cazul în care pe terenul vecin nu există nicio construcție.

(3) Se permite construirea la calcan de către ambii proprietari vecini în mod simultan, pe baza unui proiect comun și a autorizațiilor de construire aferente.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Art. 13. – Derogări privind Retragerile Față de Limitele Laterale de Proprietate

(1) Prin derogare de la retragerile laterale standard prevăzute în prezentul regulament, se poate autoriza amplasarea unei construcții la o distanță redusă, de minimum 1,00 metru, față de una dintre limitele laterale de proprietate, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor trei condiții:

- a) Fațada clădirii amplasată la distanța redusă de 1,00 metru nu va avea ferestre, goluri de iluminare sau de ventilație către proprietatea vecină;
- b) Obținerea acordului vecinului față de a cărui proprietate se realizează apropierea, exprimat în formă autentică (declarație notarială);
- c) Asigurarea unei distanțe de minimum 3,00 metri între fațada nou propusă și cea mai apropiată față a clădirii principale existente pe terenul vecin.

(2) Această derogare nu constituie o obligație pentru vecin de a respecta o retragere mai mare decât cea standard la o eventuală viitoare construcție.

Art. 14. – Derogări privind Retrageria Față de Limita Posterioară de Proprietate

(1) Prevederile acestui articol se aplică exclusiv pentru loturile a căror adâncime, măsurată pe axul parcelei, este mai mică de 17,00 metri.

(2) Pentru loturile definite la alin. (1), retrageria minimă a construcției față de limita posterioară de proprietate se stabilește diferențiat, în funcție de regimul de înălțime al clădirii propuse, după cum urmează:

- a) 1,00 metru, pentru clădirile cu un singur nivel, având regimul de înălțime Parter (P);
- b) minimum 2,00 metri, pentru clădirile care includ unul sau mai multe etaje, având regimul de înălțime P+1 sau mai mult.

(3) Această derogare este condiționată de asigurarea că nu se afectează negativ condițiile de iluminare și însorire pentru proprietățile învecinate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL V: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Cadrul normativ de referință:** Orice intervenție asupra cadrului construit sau natural se va realiza cu respectarea strictă a legislației în vigoare, incluzând:

- Protejarea monumentelor istorice: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Protejarea zonelor cu patrimoniu arheologic: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic
- Protejarea ariilor naturale protejate: OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Protejarea coridoarelor ecologice: Legea apelor nr. 107/1996

(3) **Proceduri obligatorii:**

- Obținerea tuturor avizelor și acordurilor specifice, conform prevederilor legale.
- Propunerile de includere a unor noi obiective în Lista Monumentelor Istorice (LMI) sau de instituire a unor noi zone protejate vor urma procedurile legale specifice.

(4) **Condiții de intervenție:** Orice intervenție asupra elementelor protejate se va realiza doar cu avizul conform al autorităților competente.

- **Opțiuni autorități competente:** Direcția Județeană pentru Cultură | Agenția pentru Protecția Mediului | Administrația Națională "Apele Române"

Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Obiectul reglementării:** Se vor respecta și institui, acolo unde este cazul, zonele de siguranță și de protecție aferente următoarelor categorii:

- **Infrastructuri tehnico-edilitare:**



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- rețele electrice
- rețele de gaze naturale
- rețele de apă și canalizare
- rețele de telecomunicații
- alte rețele magistrale
- **Căi de comunicație:**
 - drumuri naționale/județene/comunale
 - căi ferate
- **Cursuri de apă:** râul Sabar și râul Ciorogârla
- **Riscuri naturale sau antropice:** zone inundabile, zone cu risc seismic, zone cu risc geotehnic

(3) **Parametri tehnici:** Delimitarea și regimul tehnic al acestor zone se vor stabili în conformitate cu:

- Regulamentul General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996)
- Normele tehnice specifice fiecărui domeniu (ex: Normativ energetic, Norme tehnice drumuri)
- Avizele organismelor competente

(4) **Regim de construire:** În interiorul acestor zone, dreptul de a construi este condiționat, conform legislației sectoriale.

Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Cerințe fundamentale de calitate:** Toate construcțiile și amenajările vor fi proiectate și executate astfel încât să respecte cerințele fundamentale de calitate în construcții, conform Legii nr. 10/1995. Acestea includ:

- rezistență mecanică și stabilitate
- securitate la incendiu
- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- siguranță și accesibilitate în exploatare
- protecție la zgomot
- economie de energie și izolare termică



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- utilizare sustenabilă a resurselor naturale

(3) **Condiții de proiectare:** Proiectele vor fi elaborate și verificate de specialiști atestați.

(4) **Interdicție specifică:** Se interzice autorizarea executării altor construcții pe terenurile rezervate prin documentații de urbanism aprobate pentru lucrări de utilitate publică.

Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Condiții cumulative pentru construibilitate:**

- **Formă și dimensiuni minime:** Respectarea frontului la stradă și a suprafeței minime, conform prevederilor specifice fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR).
- **Acces la drum public:** Asigurarea accesului la un drum public.

(3) **Condiții de autorizare (utilități):** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de asigurare a utilităților necesare prin:

- **Opțiuni de bransare:** bransare la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică) | sisteme individuale autorizate

Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări

(1) **Regim aplicare:** condiționat

(2) **Condiție de aplicare:** Orice operațiune de parcelare (dezmembrare) în vederea construirii, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

(3) **Procedură obligatorie:** Se poate realiza doar în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), aprobată conform legii.

(4) **Excepții:** Se exceptează divizarea pentru ieșirea din indiviziune.

(5) **Criterii pentru noile parcele:**

- **Construibilitate:** Respectarea condițiilor de suprafață și front minim stabilite pentru UTR-ul respectiv.
- **Accese:** Asigurarea de accese corespunzătoare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Funcționalitate:** Fără a genera disfuncționalități în țesutul urban sau a lăsa loturi reziduale neconstruibile.

Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Indicatori reglementați:**

- Procent de Ocupare a Terenului - POT
- Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT
- Regim de Înălțime (exprimat în metri și număr de niveluri)
- Înălțime maximă la cornișă/atic

(3) **Valori:** Sunt stabiliți pentru fiecare UTR și subzonă funcțională în parte, în capitolele subsecvente.

(4) **Caracter:** Reprezintă valori maxime care nu pot fi depășite prin documentații de rang inferior (PUZ | PUD) sau prin autorizație de construire.

Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Cerințe pentru accese carosabile:**

- Toate parcelele construibile trebuie să aibă asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau un drum de servitute legal constituit.
- Dimensionarea trebuie să fie conformă normelor în vigoare pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență.

(3) **Cerințe pentru rețeaua stradală:**

- Asigurarea continuității și coerenței rețelei stradale.

(4) **Cerințe pentru accese pietonale:**

- Amenajarea de trotuare și accese pietonale sigure și accesibile pentru persoanele cu handicap, conform RGU (HG 525/1996) și normativelor specifice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Art. 17. - Staționarea autovehiculelor

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Cerințe generale:** Pentru orice construcție nouă | extindere | schimbare de funcțiune, se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare.

(3) **Localizare parcaje:** În interiorul parcelei, în afara domeniului public.

(4) **Dimensionare:** Conform normelor stabilite în anexele prezentului regulament pentru fiecare funcțiune (referință: Normativ NP 24/1997 și anexe RLU).

(5) **Interdicție:** Amenajarea de parcaje pe carosabilul sau trotuarele drumurilor publice este interzisă, de regulă.

- **Excepții:** cazuri special reglementate prin PUZ-uri aprobate și marcate corespunzător de administratorul drumului

Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor

(1) **Regim aplicare:** condiționat

(2) **Condiția de autorizare:** Autorizarea construcțiilor este condiționată de posibilitatea de echipare edilitară.

(3) **Opțiuni de echipare:**

- **Sistem public:** Racordare la rețelele tehnico-edilitare publice existente (apă | canalizare | energie electrică | gaze naturale).
- **Sistem individual/colectiv:** Realizarea de sisteme (ex: stații de epurare | puțuri forate | fose septice) avizate de autoritățile competente.

(4) **Obligație ulterioară:** Racordarea la sistemul public odată ce acesta devine disponibil.

(5) **Gestionarea deșeurilor:** Se vor asigura spații special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care să fie dimensionate corespunzător, igienice și integrate estetic.

Art. 19. - Spații libere și spații plantate

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

(2) **Cerință:** Asigurarea unui procent minim obligatoriu de spații verzi, calculat din suprafața totală a parcelei, conform reglementărilor fiecărui UTR.

(3) **Amenajare:** Spațiile vor fi amenajate peisagistic, plantate cu vegetație și întreținute.

(4) **Interdicție:** Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi, conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi.

Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Cerințe de conformare:**

- **Volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, culori:** Se vor înscrie în caracterul general al zonei, definit la nivel de UTR, și vor fi de înaltă calitate.
- **Integrare:** Se va urmări o integrare armonioasă în contextul existent, evitând disonanțele.

(3) **Regim special:** În zonele protejate sau în proximitatea monumentelor istorice, se vor respecta cu strictețe prevederile specifice din avizele emise de autoritățile competente.

Art. 21. - Împrejmuiri

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Împrejmuiri către domeniul public (la aliniament):**

- **Tip:** de regulă, transparente | decorative | gard viu
- **Parametri:** Înălțime și design stabilite la nivel de UTR pentru coerența imaginii stradale.

(3) **Împrejmuiri pe limite laterale și posterioare:** Pot fi opace.

(4) **Materiale:** Se vor utiliza materiale de calitate, în armonie cu arhitectura clădirii principale și cu specificul zonei.

Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Elemente de protejat și valorificat:**



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- perspectivele panoramice
- aliniamentele de arbori
- malurile cursurilor de apă (Sabar, Ciorogârla)
- elementele de relief semnificative
- structura peisageră tradițională a vetrei satului și elementele de vegetație valoroasă din luncile râurilor

(3) **Condiții de intervenție:** Orice intervenție care poate afecta negativ aceste valori (ex: prin blocarea perspectivelor, alterarea reliefului) se va realiza doar în baza unor studii de specialitate și cu avizul autorităților competente.

Art. 23. - Interdicții temporare de construire

(1) Cazul 1: Zone cu PUZ în elaborare: Se instituie interdicție temporară de construire în zonele pentru care, prin prezentul PUG, a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), până la aprobarea acestuia.

(2) Cazul 2: Documentații anterioare: Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate începând cu data aprobării prezentului PUG își încetează valabilitatea la 2 ani de la aprobarea prezentului PUG. Aceasta constituie o interdicție temporară de autorizare în baza lor după acest termen, până la actualizarea lor în concordanță cu noul PUG.

Art. 24. - Interdicții definitive de construire

(1) **Regim:** Se instituie interdicție definitivă de construire (non aedificandi).

(2) **Zone afectate:**

- Terenuri cu risc natural ridicat (inundabilitate la Q1% | alunecări de teren active).
- Perimetre de protecție integrală a monumentelor istorice sau a surselor de apă.
- Terenuri afectate de servituți de utilitate publică.

(3) **Excepții:** Lucrări strict necesare diminuării riscurilor sau cele de utilitate publică.

(4) **Abrogare:** Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate anterior datei aprobării prezentului PUG sunt abrogate, instituind o interdicție definitivă de construire în baza acestora.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor

- (1) **Regim aplicare:** recomandat
- (2) **Clădiri vizate:** Clădiri de locuit și cele cu funcțiuni sensibile (învățământ, sănătate)
- (3) **Recomandare:** O orientare a spațiilor principale (camere de zi, dormitoare)

Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate

(1) **Față de drumuri publice:** Amplasarea se va face respectând aliniamentul și retragerile obligatorii stabilite la nivel de UTR.

(2) **Față de căi ferate:**

- **Regulă:** Se vor respecta distanțele și zonele de protecție stabilite de legislația specifică (ex: O.G. nr. 43/1997).
- **Aviz obligatoriu:** Avizul administratorului infrastructurii feroviare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL VI: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 27. - Zone Construite Protejate (ZCP)

(1) **Regim aplicare:** obligatoriu

(2) **Reglementare zone de protecție monumente:** În cadrul PUG pentru Comuna Domnești, zonele de protecție aferente monumentelor istorice (Biserica "Adormirea Maicii Domnului" și Biserica "Sfântul Nicolae") sunt reglementate prin Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) și fișe specifice.

(3) **Regim ZCP-uri distincte:** nu se delimitează la nivelul întregii comune.

Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)

(1) **Inventarul ZF/SZF:** Este structurat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și detaliat în capitolele subsecvente.

(2) **Lista UTR-urilor delimitate:**

- UTR_12 - ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE SPECIALĂ (ZF12)
- UTR_L - Locuințe individuale și semi-colective (ZF11)
- UTR_Lc - Locuințe colective (ZF11)
- UTR/SZF09 - Instituții și servicii de interes public (ZF09)
- UTR_E - Unități economice - producție, depozitare, servicii (ZF12, ZF10)
- UTRCZF10 - Comerț (ZF10)
- UTRAGC - Amenajări aferente gospodăriei comunale (ZF13)
- UTR_G - Gospodărie agro-zootehnică (ZF04)
- UTR_T - Transporturi rutiere (ZF06)
- UTRVZF14 - Spații verzi, sport, agrement (ZF14)
- UTR_Sp - Zonă cu destinație specială (ZF15)
- UTR_Ape - Ape de suprafață (ZF01)
- UTRExZF17 - Terenuri neproductive și în curs de viabilizare (ZF17)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL VII: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare

(1) Prevederile prezentului capitol detaliază reglementările pentru fiecare zonă și subzonă funcțională (ZF/SZF), structurate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) definite în Capitolul III.

DENUMIRE UTR: ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE SPECIALĂ; **COD UTR:** UTR_12

ART. NR.: 30

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF12 — ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE SPECIALĂ

Subzonă Funcțională (SZF): N/A

Funcțiune principală: K12F02 – Industrie ușoară / nepoluantă

Clasa K dominantă: K12

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K12F03 – Depozitare generală
- K10F02 – Servicii diverse (aferele activității principale)

Caracterul UTR: Zona reglementată prin prezentul UTR este destinată cu precădere activităților industriale, de depozitare și producție specială. Se urmărește optimizarea relațiilor cu teritoriile adiacente și valorificarea potențialului economic existent, asigurând o dezvoltare controlată și o echipare edilitară corespunzătoare, în conformitate cu strategia de dezvoltare a comunei Domnești.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

UAT: Comuna Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS): DA

Listă ZRS:

- Coridor de protecție infrastructură energetică (LEA, magistrale gaze)
- Zonă de protecție drumuri (A1, Centura București)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare, în special Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS, servituți, protecții, riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K12F02 – Industrie ușoară / nepoluantă (principal)
- K12F03 – Depozitare generală (complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Ko6Fo1 - Birouri (admisă cu condiția de a fi complementare activității de bază și de a nu depăși 20% din ADC)
- K10Fo2 - Servicii pentru personal (ex: cantină, punct medical): admisă cu condiția de a deservi exclusiv angajații incintei

D) Utilizări interzise

- Ko1Fyy – Locuințe (de orice tip)
- Ko9Fyy – Instituții și servicii de interes public (învățământ, cultură, sănătate, culte)
- Ko2Fo1 - Comerț cu amănuntul (cu excepția unităților de tip showroom aferente producției/depozitării)

Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, noxe, trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, HG 525/1996, alte normative specifice
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 1.000 mp
- Front minim la stradă: 25,0 m
- Adâncime minimă: 40,0 m



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageri minimă față de aliniament: 10,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la atic sau la coama acoperișului
- Retrageri laterale:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageri posterioare:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 7,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 10,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 7,0 m (pentru a permite accesul vehiculelor de mare tonaj)
- Avize necesare: aviz administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa 2 din RLU (conform NP 24-2022)

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 12,0 m
- Înălțime maximă totală: 15,0 m



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): se va asigura un caracter industrial-tehnologic, contemporan și de calitate
- Interdicții explicite:
 - utilizarea de materiale cu aspect precar sau temporar (ex: panouri sandwich nefinisate) pe fațadele principale
 - culori stridente neintegrate într-o compoziție cromatică unitară
 - balcoane sau logii cu caracter rezidențial

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice este obligatorie unde acestea există.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va realiza o perdea vegetală de protecție pe limitele laterale și posterioare adiacente unor funcțiuni sensibile (locuințe, dotări publice).

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,20 m



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: opace, Hmax = 2,50 m

R) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: coridoare tehnice rețele edilitare magistrale (gaze, electricitate)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): se interzice construirea în interiorul coridoarelor de protecție definite conform legislației în vigoare.
 - Referință (planșă / act / aviz): normative tehnice specifice; avize operatori
- Element 02:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: zone de protecție a drumurilor (A1, Centura București)
 - Regim: se interzice construirea în interiorul zonelor de protecție și siguranță; orice intervenție necesită avizul administratorului drumului.
 - Referință: OG 43/1997; aviz CNAIR

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

S) POT maxim: 40 %

T) CUT maxim: 1,2

O) Anexe / trimiteri

U) Listă avize obligatorii:

- Aviz de la Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz de la Inspectoratul pentru Situații de Urgență (ISU)
- Aviz de la Direcția de Sănătate Publică (DSP)
- Aviz de la administratorii drumurilor (CNAIR, CJ Ilfov, după caz)
- Aviz de la operatorii de rețele energetice (electricitate, gaze naturale)
- Aviz de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română (pentru construcții ce depășesc 45m înălțime sau se află în zone de servitute aeronautică)

V) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Studiu de impact asupra mediului (dacă se solicită prin Certificatul de Urbanism)
- Studiu de trafic (în funcție de anvergura investiției și a fluxurilor generate)

X) Alte trimiteri:

- Se vor respecta prevederile Anexei 2 (Normativ parcaje) din RLU.

DENUMIRE UTR: UTR L – Locuințe individuale și semi-colective; COD UTR: UTR_L

ART. NR.: 31

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF11 - Zonă Locuințe

Subzone Funcționale (SZF): SZF11.1 - Locuințe individuale; SZF11.2 - Locuințe semi-colective; SZF11.3 - Locuințe colective mici; SZF11.4 - Locuințe înșiruite

Funcțiune principală: K01F01 – Locuință Individuală

Clasa K dominantă: K01 - Locuințe

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K01F02 – Locuință semi-colectivă
- K01F08 – Anexe gospodărești
- N/A

Caracterul UTR: Zonă destinată cu precădere locuințelor individuale și semi-colective în context rural, incluzând curți, grădini și anexe gospodărești. Se urmărește păstrarea unui caracter rezidențial liniștit, cu densitate redusă, asigurând în același timp condiții de locuire moderne și acces la servicii de proximitate.

UAT: Comuna Domnești

Localitate: Domnești



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS): DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de protecție a cursurilor de apă (Sabar, Ciorogârla)
- Zonă de protecție sanitară (captări de apă, ferme)
- Zonă de siguranță a infrastructurii tehnico-edilitare majore (LEA, gaze)
- Zonă de protecție a drumurilor (județene)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS, servituți, protecții, riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K01F01 – Locuință individuală (principal)
- K01F02 – Locuință semi-colectivă (principal)
- K01F08 – Anexe gospodărești
- N/A

C) Utilizări admise cu condiționări



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Ko2Fo1 – Comerț cu amănuntul: admisă cu condiția să deservească locuitorii din proximitate, să aibă o suprafață maximă de 100 mp ADC și program de funcționare diurn.
- Ko2Fo4 – Servicii profesionale: admisă cu condiția să aibă o suprafață maximă de 150 mp ADC și să nu genereze trafic suplimentar semnificativ.
- K12Fo2 – Ateliere meșteșugărești nepoluante: admisă cu condiția elaborării unui PUD și a demonstrării, prin studiu de impact, a lipsei de disconfort pentru vecinătăți (zgomot, vibrații, miros).
- Ko2Fo6 – Pensiuni și cazare turistică: admisă cu condiția elaborării unui PUD și a unei capacități maxime de 10 camere.
- N/A

D) Utilizări interzise

- K12Fo1 – Industrie grea / extractivă
- K12Fo4 – Depozitare en-gros
- K13Fo1 – Servicii municipale poluante (ex: stație de sortare)
- Ko4Fo1 – Unități spitalicești mari
- Orice funcțiune care, prin natura sa, generează trafic intens de vehicule grele, zgomot, poluare sau disconfort pentru locuire.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, noxe, trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, HG 525/1996, normele de igienă și sănătate publică
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 400 mp
- Front minim la stradă: 15,0 m
- Adâncime minimă: 25,0 m

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la cornișă sau la atic, măsurată de la cota terenului amenajat (CTA)
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 6,0 m

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Avize necesare: aviz administrator drum



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU (conform NP 24-2022)

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E+M
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 10,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura un caracter rezidențial de calitate, cu materiale și finisaje durabile, în armonie cu contextul. Se vor respecta prevederile Anexei 2 (Ghid de culori și fațade).
- Interdicții explicite:
 - Culori stridente și materiale cu aspect precar.
 - Balcoane închise cu soluții improvizate, neunitare.
 - N/A

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice este obligatorie unde acestea există sau sunt în curs de execuție.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA (condiționat)
- Tip soluții: puț | fosă septică vidanjabilă | microstație de epurare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Condiții / avize: Se admit soluții individuale doar temporar, până la extinderea rețelelor publice, cu avizele necesare de la DSP și Garda de Mediu, și cu obligația de racordare ulterioară.
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 25 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va planta minimum 1 arbore de talie mare la fiecare 200 mp de teren.

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,0 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m (partea superioară va fi transparentă)
- Laterale / posterioare: Hmax = 2,20 m, pot fi opace.

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zone inundabile aferente râurilor Sabar și Ciorogârla
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): În zona de risc la inundații (Q1%), se interzic construcțiile noi. În zona cu risc mediu, cota de construire se va supraînălța cu min. 0,50 m.
 - Referință (planșă / act / aviz): Planșa de Reglementări ZRS; Studiu hidrologic; Aviz Apele Române
- Element 02:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: Coridoare tehnice ale rețelelor magistrale (LEA, gaze)
 - Regim: Interdicție de construire în interiorul coridoarelor de protecție.
 - Referință: Legislație sectorială; Avize operatori.
- Element 03:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: Zone de protecție în jurul fermelor zootehnice sau a altor surse de disconfort
 - Regim: Se interzice amplasarea locuințelor în interiorul perimetrelor de protecție sanitară.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Referință: Ordin MS 119/2014; Aviz DSP.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 35 %

U) CUT maxim: 0,8

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Avize de la toți deținătorii de rețele edilitare din zonă

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire (pentru a demonstra respectarea normelor față de vecini)

Z) Alte trimiteri:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Normativ NP 051-2012 privind accesibilitatea

DENUMIRE UTR: UTR Lc — Locuințe colective; COD UTR: UTR_Lc

ART. NR.: 32

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională (ZF): ZF11 — Zonă locuințe

Subzonă Funcțională (SZF): SZF11.4 — Locuințe colective mici



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Funcțiune principală: K01F02 – Locuințe colective

Clasa K dominantă: K01 – Locuințe

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K10 - Comerț, servicii și alimentație publică
- K14 - Amenajări exterioare și spații verzi

Caracterul UTR (2–4 fraze): Zonă destinată locuințelor colective de dimensiuni mici, permițând un mix de tipuri de locuire și funcțiuni complementare. Se urmărește crearea unui cadru rezidențial de calitate, cu acces facil la servicii de proximitate și spații verzi, integrat în structura generală a localității Domnești.

UAT: Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri ZRS: DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de protecție a cursurilor de apă (Sabar, Ciorogârla)
- Zonă de siguranță a infrastructurii tehnico-edilitare majore (LEA, gaze)
- Zonă de protecție a drumurilor (județene, naționale)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K01FO2 – Locuințe colective (principal)
- K01FO1 – Locuințe individuale
- K10 - Comerț, servicii și alimentație publică (complementar)
- K14 - Amenajări exterioare și spații verzi (complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K10FO1 – Comerț de proximitate: admisă cu condiția amplasării la parterul clădirilor, cu acces direct din spațiul public și o suprafață maximă de 150 mp ADC.
- K06FO1 – Birouri și servicii profesionale: admisă cu condiția să nu depășească 30% din ADC total al clădirii și să nu genereze trafic suplimentar semnificativ.

D) Utilizări interzise

- K12 - Industrie și depozitare
- K13 - Gospodărie comunală
- K16 - Exploatare de suprafață
- K17 - Terenuri degradate și neutilizabile
- K04 - Unități agro-zootehnice

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea 350/2001, HG 525/1996, normele de igienă și sănătate publică
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 600 mp
- Front minim la stradă: 20,0 m
- Adâncime minimă: 30,0 m

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 6,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la cornișă sau la atic, măsurată de la cota terenului amenajat (CTA)
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 4,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 8,0 m



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 4,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU (conform NP 24-2022)

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E+M
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura un caracter rezidențial de calitate, cu volume articulate și finisaje durabile. Se vor respecta prevederile Anexei 2 (Ghid de culori și fațade).
- Interdicții explicite:
 - Închideri de balcoane neunitare.
 - Culori stridente sau materiale cu aspect precar.
 - Aparare de aer condiționat vizibile pe fațada principală.

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice este obligatorie unde acestea există.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Având în vedere densitatea specifică locuirii colective, soluțiile individuale de echipare edilitară nu sunt fezabile sau permise.

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va planta minimum 1 arbore de talie mare la fiecare 150 mp de teren liber.

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,0 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m (partea superioară va fi transparentă sau gard viu)
- Laterale / posterioare: Hmax = 2,20 m, pot fi opace.

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zone inundabile aferente râurilor Sabar și Ciorogârla
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): În zona de risc la inundații (Q1%), se interzic construcțiile noi. În zona cu risc mediu, cota de construire se va supraînălța cu min. 0,50 m.
 - Referință (planșă / act / aviz): Planșa de Reglementări ZRS; Studiu hidrologic; Aviz Apele Române
- Element 02:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: Coridoare tehnice ale rețelelor magistrale (LEA, gaze)
 - Regim: Interdicție de construire în interiorul coridoarelor de protecție.
 - Referință: Legislație sectorială; Avize operatori.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Element 03:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: Zone de protecție în jurul fermelor zootehnice sau a altor surse de disconfort
 - Regim: Se interzice amplasarea locuințelor în interiorul perimetrelor de protecție sanitară.
 - Referință: Ordin MS 119/2014; Aviz DSP.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 30 %

U) CUT maxim: 1,0

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Avize de la toți deținătorii de rețele edilitare din zonă

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic (pentru ansambluri cu peste 50 de unități locative)

Z) Alte trimiteri:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Normativ NP 051-2012 privind accesibilitatea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

DENUMIRE UTR: Instituții și servicii de interes public; COD UTR: UTRISZF09

ART. NR.: 33

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF09 – Instituții și servicii de interes public

Subzone Funcționale (SZF): SZF09.1 – Educație; SZF09.2 – Sănătate

Funcțiune principală: K09F01 – Instituții și servicii publice (educație, sănătate, administrație, cultură, culte)

Clasa K dominantă: K09

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- Spații verzi aferente
- Parcaje
- Teren sport
- N/A

Caracterul UTR: Zonă destinată instituțiilor și serviciilor de interes public, incluzând funcțiuni de educație, sănătate, administrație, cultură și cult. Este compatibilă cu amenajări de spații verzi, parcaje și terenuri de sport aferente funcțiunilor principale.

UAT: Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS): DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de protecție a cursurilor de apă (Sabar, Ciorogârla)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Zonă de protecție a drumurilor (județene, naționale)
- Zonă de siguranță a infrastructurii tehnico-edilitare majore (LEA, gaze)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K09F01 – Instituții și servicii publice (educație, sănătate, administrație, cultură, culte) (principal)
- K09F02 – Spații verzi aferente dotărilor publice (anexă / complementar)
- K09F03 – Spații pentru sport și recreere (anexă / complementar)
- N/A

C) Utilizări admise cu condiționări

- K03F05 – Alimentație publică de mică dimensiune (chioșc, bufet): admisă cu condiția să deservească exclusiv utilizatorii instituției, să aibă avizele sanitare necesare și să fie integrată arhitectural în volumul principal.
- N/A

D) Utilizări interzise

- K01 – Locuințe (cu excepția celor de serviciu, aprobate prin PUD)
- K12 – Industrie și depozitare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- K04 – Unități agro-zootehnice
- K16 – Exploatați de suprafață
- Orice funcțiune care generează un flux mare de transport greu.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (trafic, zgomot)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea 350/2001, HG 525/1996, normative specifice funcțiunii propuse
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A mp
- Front minim la stradă: N/A m
- Adâncime minimă: N/A m

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la atic sau la coama acoperișului
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 7,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 10,0 m

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum, aviz Poliție Rutieră

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU (conform NP 24-2022)

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+3E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 15,0 m
- Înălțime maximă totală: 18,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura o imagine reprezentativă, de calitate, cu materiale durabile. Se vor respecta prevederile Anexei 2 (Ghid de culori și fațade).
- Interdicții explicite:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Materiale cu aspect precar sau temporar (ex: panouri tip container) pentru fațadele principale.
- Aparate de aer condiționat sau alte echipamente tehnice vizibile pe fațada principală.
- N/A

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la toate rețelele publice este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se vor amenaja curți de recreație, spații de joacă sau grădini, în funcție de specificul instituției.

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,20 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m (partea superioară va fi transparentă, permițând vizibilitatea)
- Laterale / posterioare: Hmax = 2,50 m, pot fi opace.

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Element 01:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: Coridoare de protecție ale rețelelor magistrale (LEA, gaze, drumuri)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se interzice construirea în interiorul coridoarelor de protecție definite legal.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legislație sectorială; Avize de la operatorii de rețele și administratorii de drumuri.
- Element 02:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zone inundabile aferente râurilor Sabar și Ciorogârla
 - Regim: Cota de construire se va supraînălța cu min. 0,50 m față de cota de inundație calculată.
 - Referință: Planșa de reglementări ZRS; Aviz Apele Române
- N/A

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 40 %

U) CUT maxim: 1,5

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență (ISU)
- Aviz Direcția de Sănătate Publică (DSP)
- Aviz Inspectoratul Școlar (dacă e cazul)
- Aviz Ministerul Culturii (dacă e cazul)
- Avize de la toți deținătorii de rețele edilitare din zonă

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic (în funcție de capacitatea instituției)
- N/A



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Z) Alte trimiteri:

- Normative specifice funcțiunii (ex: normative pentru școli, spitale)
- Legea nr. 350/2001, H.G. nr. 525/1996

DENUMIRE UTR: UTR E — Unități economice - producție, depozitare, servicii; COD UTR:
UTR_E

ART. NR.: 34

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională (ZF): ZF12 – Zonă unități economice

Subzone Funcționale (SZF): SZF12.1 – producție mică; SZF12.3 – depozitare; SZF10.2 – servicii (parțial)

Clasa K dominantă: K12

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- N/A

Caracterul UTR (2–4 fraze): Zonă destinată activităților economice nepoluante, compatibilă cu ateliere, spații de producție mică, depozitare și servicii aferente. Se va urmări o dezvoltare coerentă, cu o bună integrare peisagistică și funcțională, asigurând minime conflicte cu zonele învecinate, valorificând proximitatea față de infrastructura majoră de transport (A1, DNCB).

UAT: Comuna Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Suprapuneri ZRS: DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Coridor de protecție infrastructură energetică (LEA, magistrale gaze)
- Zonă de protecție drumuri (A1, Centura București, DJ602)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare (Legea 50/1991, Legea 350/2001).
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K12F02 – Industrie ușoară / nepoluantă (principal)
- K12F03 – Depozitare generală (principal)
- K10F02 – Servicii diverse (principal)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K06F01 – Birouri (admisă cu condiția de a fi complementare activității de bază și de a nu depăși 20% din ADC)
- K10F02 - Servicii pentru personal (ex: cantină, punct medical): admisă cu condiția de a deservi exclusiv angajații incintei

D) Utilizări interzise



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- K01Fyy – Locuințe (cu excepția celor de serviciu, admise condiționat prin PUZ)
- K12F01 – Industrie grea / poluantă
- K13Fyy – Gospodărie comunală cu potențial de disconfort (ex: baze de salubritate)

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, noxe, trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, HG 525/1996, alte normative specifice
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 1.000 mp
- Front minim la stradă: 25,0 m
- Adâncime minimă: 40,0 m

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la atic sau la coama acoperișului
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 7,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 10,0 m

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 7,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum (cf. OG 43/1997); aviz poliție rutieră

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): conform Anexa RLU (NP 24-2022)

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 12,0 m
- Înălțime maximă totală: 15,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): se va asigura un caracter industrial-tehnologic, contemporan și de calitate
- Interdicții explicite:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- utilizarea de materiale cu aspect precar sau temporar (ex: panouri sandwich nefinisate) pe fațadele principale
- culori stridente neintegrate într-o compoziție cromatică unitară

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice este obligatorie unde acestea există.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va realiza o perdea vegetală de protecție pe limitele laterale și posterioare adiacente unor funcțiuni sensibile (locuințe, dotări publice).

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,20 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: opace, Hmax = 2,50 m

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Tip: protecție infrastructură
- Obiect: coridoare tehnice rețele edilitare magistrale (gaze, electricitate)
- Regim (reguli / interdicții / condiții): se interzice construirea în interiorul coridoarelor de protecție definite conform legislației în vigoare.
- Referință (planșă / act / aviz): normative tehnice specifice; avize operatori
- Element 02:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: zone de protecție a drumurilor (A1, Centura București, DJ602)
 - Regim: se interzice construirea în interiorul zonelor de protecție și siguranță; orice intervenție necesită avizul administratorului drumului.
 - Referință: OG 43/1997; aviz CNAIR/CJ Ilfov

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 40 %

U) CUT maxim: 1,2

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz administrator drum (CNAIR / CJ Ilfov)
- Avize de la toți deținătorii de rețele edilitare din zonă

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului (dacă se solicită prin Certificatul de Urbanism)
- Studiu de trafic (pentru generatori importanți de trafic)

Z) Alte trimiteri:

- Regulament General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

DENUMIRE UTR: UTR C — Comerț; COD UTR: UTRCZF10

ART. NR.: 35

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF10 – Zonă Comerț și Servicii

Subzonă Funcțională (SZF): SZF10.1 – Comerț; SZF10.3 – Alimentație publică

Funcțiune principală: K10F01 – Comerț local și de proximitate

Clasa K dominantă: K10 – Comerț, servicii, turism

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K10F02 – Servicii diverse
- K06F01 – Birouri

Caracterul UTR (2–4 fraze): UTR destinat activităților comerciale, incluzând comerț local și de proximitate, magazine, servicii și alimentație publică. Se urmărește crearea unor poli comerciali accesibili care să deservească populația locală, contribuind la vitalitatea urbană și la reducerea necesității deplasărilor motorizate pe distanțe lungi.

UAT: Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri ZRS: DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de protecție a drumurilor (DJ602, DJ401A)
- Zonă de siguranță a infrastructurii tehnico-edilitare majore (LEA, gaze)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K10F01 – Comerț local și de proximitate (principal)
- K10F02 – Magazine (principal)
- K10F03 – Alimentație publică (principal)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K01F02 – Locuințe colective: admise cu condiția amplasării la etajele superioare, cu accese separate, și doar în cadrul unor clădiri mixte, aprobate prin PUZ.
- K12F03 – Depozitare generală: admisă cu condiția de a fi aferentă activității comerciale principale și de a nu depăși 30% din ADC.
- K12F02 – Ateliere de producție nepoluante: admisă cu condiția elaborării unui PUD și a demonstrării, prin studiu de impact, a lipsei de disconfort pentru vecinătăți.

D) Utilizări interzise

- K01F01 – Locuințe individuale
- K12F01 – Industrie grea / poluantă
- K04F01 – Unități agro-zootehnice
- Orice funcțiune care generează un nivel de zgomot peste limitele admise pentru zone mixte.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, miros, trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, H.G. nr. 525/1996, normele de igienă
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Front minim la stradă: 18,0 m
- Adâncime minimă: 25,0 m

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: pe aliniament sau retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m (în cazul retragerii)

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la cornișă sau la atic
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 4,0 m



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Retragere posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 8,0 m

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum, aviz Poliție Rutieră

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU (conform NP 24-2022)

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura un caracter comercial de calitate, cu vitrine generoase la parter. Se vor respecta prevederile Anexei 2 (Ghid de culori și fațade).
- Interdicții explicite:
 - Materiale cu aspect precar.
 - Publicitate excesivă care acoperă elementele de arhitectură.

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 15 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se vor amenaja aliniamente de arbori pe frontul stradal.

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public: Se interzic, de regulă, pentru a asigura transparența și accesul public.
- Laterale / posterioare: opace, Hmax = 2,20 m

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: zone de protecție a drumurilor publice (DJ602, DJ401A)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice intervenție în zona de protecție necesită avizul conform al administratorului drumului.
 - Referință (planșă / act / aviz): O.G. nr. 43/1997; Aviz CJ Ilfov

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 50 %

U) CUT maxim: 1,5



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Avize de la toți deținătorii de rețele edilitare

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic (pentru dezvoltări de peste 1000 mp ADC)

Z) Alte trimiteri:

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

DENUMIRE UTR: Amenajări aferente gospodăriei comunale; COD UTR: UTRAGC

ART. NR.: 36

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională (ZF): ZF13 – Gospodărie comunală, platforme operaționale

Subzonă Funcțională (SZF): SZF13.1 – Salubritate și utilități comunale

Clasa K dominantă: K13

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- Ko6F01 – Birouri
- Ko1Fo8 – Parcaje
- K12F10 – Spații tehnice



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Caracterul UTR: Zonă destinată activităților de salubritate și utilități comunale, incluzând baze de întreținere și platforme operaționale. Zona are un caracter preponderent tehnic și administrativ, compatibilă cu funcțiuni conexe precum birouri și spații de parcare.

UAT: Comuna Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri ZRS: DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de protecție sanitară
- Zonă de protecție infrastructură (drumuri, rețele)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K13F01 – Salubritate și utilități comunale (principal)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- K13F02 – Baze de întreținere și reparații pentru utilități publice (complementar)
- K13F03 – Platforme operaționale municipale (complementar)
- Ko6F01 – Birouri (complementar)
- Ko1F08 – Parcaje aferente funcțiilor admise (complementar)
- K12F10 – Spații tehnice aferente funcțiilor admise (complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- N/A

D) Utilizări interzise

- K01 – Locuințe (cu excepția celor de serviciu, admise condiționat prin PUZ)
- K09 – Învățământ, Culte, Sănătate (cu caracter public)
- K10 – Comerț cu amănuntul (cu excepția unităților strict necesare personalului)
- Orice alte utilizări care generează conflict cu funcțiunea de bază sau disconfort pentru vecinătăți.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, miros, trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea 350/2001, HG 525/1996, normele de igienă și sănătate publică

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 2.000 mp
- Front minim la stradă: 30,0 m
- Adâncime minimă: N/A m

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la cornișă sau la atic
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 7,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 10,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 10,0 m

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice
- Lățime minimă acces: 7,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU (conform NP 24-2022)

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 10,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura un aspect îngrijit, cu caracter funcțional.
- Interdicții explicite:
 - Materiale cu aspect precar sau temporar pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Finisaje nerecomandate în zone cu regim tehnic.

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 15 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va realiza o perdea vegetală de protecție la limitele incintei, în special față de zonele rezidențiale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,50 m
 - Soclu opac maxim: 1,00 m
- Laterale / posterioare: opace, Hmax = 2,50 m

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: Zonă de protecție sanitară față de zonele de locuit învecinate
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se va respecta distanța minimă de protecție sanitară conform normelor legale (Ordin MS 119/2014) și avizului DSP.
 - Referință (planșă / act / aviz): Aviz Direcția de Sănătate Publică

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 50 %

U) CUT maxim: 1,0

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Agenția pentru Protecția Mediului
- Direcția de Sănătate Publică
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Administrația Națională Apele Române
- Furnizorii de utilități (energie electrică, apă, canalizare, telecomunicații, gaze etc)

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului (dacă este solicitat prin Certificatul de Urbanism)

Z) Alte trimiteri:

- Regulament General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

DENUMIRE UTR: UTR G – Gospodărie agro-zootehnică; COD UTR: UTR_G

ART. NR.: 37

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZFo4 – Unități agro-zootehnice

Subzone Funcționale (SZF): SZFo4.1 – Ferme, activități agricole; SZFo4.2 – Creștere animale

Funcțiune principală: K04F01 – Ferme și creșterea animalelor

Clasa K dominantă: K04

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K04F03 – Procesare primară produse agricole
- Depozitare furaje
- Spații tehnice

Caracterul UTR: Zonă destinată cu precădere activităților agricole, fermelor și creșterii animalelor. Include funcțiuni compatibile precum procesarea primară a produselor agricole, depozitarea furajelor și spațiile tehnice aferente. Regimul de construire este specific activităților agro-zootehnice, cu respectarea normelor sanitare și de mediu.

UAT: Comuna Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri ZRS: DA

Listă ZRS:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

- Zonă de protecție sanitară

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- Ko4Fo1 – Ferme și creșterea animalelor (principal)
- Ko4Fo2 – Activități agricole și culturi (principal)
- Ko4Fo3 – Procesare primară produse agricole (complementar)
- Depozitare furaje (complementar)
- Spații tehnice (complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- Ko1Fo4 – Locuințe de serviciu: admisă cu condiția de a deservi exclusiv personalul unității agro-zootehnice, cu o suprafață maximă de 150 mp ADC.

D) Utilizări interzise

- Ko1Fo1 – Locuințe individuale (cu excepția celor de serviciu)
- Ko9 – Instituții și servicii publice
- Orice funcțiune care generează disconfort sau risc pentru activitatea de bază (ex: turism, agrement).

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (miros, zgomot, trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea 350/2001, HG 525/1996, Ordinul MS 119/2014

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 5.000 mp
- Front minim la stradă: 40,0 m

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 15,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la coama acoperișului
- Retrageră laterală minimă: 10,0 m
- Retrageră posterioară minimă: 15,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 15,0 m



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi secțiunea Q

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice sau drumuri de exploatare agricolă
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU (conform NP 24-2022), adaptat la specificul activității

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 10,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare: Caracter funcțional, materiale durabile și ușor de întreținut.
- Interdicții explicite:
 - Elemente decorative sau finisaje specifice locuințelor civile.

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): NU

Detalii: Zona este preponderent în extravilan.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: opțional



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: puț forat | microstație de epurare | generator electric
- Condiții / avize: Se admit soluții individuale cu avizele necesare de la DSP, Apele Române, Garda de Mediu.
- Justificare pentru opțional sau N/A: Funcțiunile agricole pot necesita soluții energetice alternative sau pot funcționa fără rețele de gaze/telecom.

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 10 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Realizarea de perdele vegetale de protecție la limita cu alte funcțiuni.

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,5 m
 - Soclu opac maxim: 1,0 m
- Laterale / posterioare: opace, Hmax = 2,5 m

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: Zonă de protecție sanitară față de zonele de locuit
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se va respecta o distanță minimă de 500 m față de zonele de locuit existente sau propuse, conform normelor legale. Amplasarea locuințelor este interzisă în interiorul acestei zone.
 - Referință (planșă / act / aviz): Ordinul MS nr. 119/2014; Aviz DSP

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 30 %

U) CUT maxim: 0,5

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor
- Aviz Apele Române

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului (dacă se solicită)

Z) Alte trimiteri:

- Legea zootehniei nr. 32/2019
- Ordinul MS nr. 119/2014

DENUMIRE UTR: UTR T – Transporturi rutiere; COD UTR: UTR_T

ART. NR.: 38

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională: ZFo6 – Căi de comunicație și transporturi

Subzone Funcționale: SZFo6.1 – Rutier; SZFo6.2 – Feroviar

Funcțiune principală: Căi de comunicație rutiere

Clasa K dominantă: K06

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- Căi de comunicație feroviare
- Amenajări pentru circulația pietonală (trotuare, refugii)
- Amenajări pentru circulația velo
- Parcări publice
- Iluminat public



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Caracterul UTR: UTR destinat infrastructurii de transport rutier și feroviar, incluzând căi de comunicație, intersecții, poduri, podețe și parcuri publice. Zona este compatibilă cu amenajări pentru circulația pietonală și velo, precum și cu elemente de siguranță și iluminat public.

UAT: Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri ZRS: DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de protecție drumuri (A1, DNCB, DJ)
- Coridoare de protecție rețele edilitare magistrale

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- Căi de comunicație rutiere, intersecții, poduri/podețe (principal)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Căi de comunicație feroviare (anexă / complementar)
- Parcări publice

C) Utilizări admise cu condiționări

- Stații de distribuție carburanți: admisă cu condiția elaborării unui PUZ, respectării normelor de siguranță și de mediu și obținerii avizelor specifice.
- Servicii pentru participanții la trafic (spații de servicii, moteluri): admisă cu condiția elaborării unui PUZ, în afara zonelor de siguranță ale drumurilor.

D) Utilizări interzise

- Locuințe de orice tip
- Unități de învățământ, sănătate, cult
- Orice funcțiune care nu deservește direct activitatea de transport sau siguranța circulației

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională, impact asupra siguranței circulației, impact de mediu

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legislație specifică transporturilor (ex: OG 43/1997)

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A (neaplicabil pentru infrastructură liniară)
- Front minim la stradă: N/A (neaplicabil pentru infrastructură liniară)
- Adâncime minimă: N/A (neaplicabil pentru infrastructură liniară)

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: N/A (se aplică ampriza drumului)
- Retrageră minimă față de aliniament: N/A (se aplică ampriza drumului)

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea de gabarit a lucrărilor de artă (poduri, pasaje)
- Retrageră laterală: Se respectă zonele de protecție și siguranță conform legislației.
- Retrageră posterioară: Se respectă zonele de protecție și siguranță conform legislației.

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- N/A (neaplicabil)

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drumurile publice din rețea
- Lățime minimă acces: N/A (definită de profilul transversal al drumului)
- Avize necesare: aviz administrator drum

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: se amenajează în spații dedicate (parcări publice), în afara părții carosabile
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: N/A (se aplică lucrărilor de artă)
- Înălțime maximă la cornișă / atic: N/A
- Înălțime maximă totală: Gabarit de liberă trecere de min. 5,0 m (conform STAS 2924-91)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Elementele de infrastructură (parapete, stâlpi, ziduri de sprijin) vor avea un design coerent și materiale de calitate.
- Interdicții explicite: N/A

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Infrastructura rutieră include propria echipare.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: N/A (necesară doar punctual, pentru întreținere)
- Canalizare: obligatoriu (pentru colectarea apelor pluviale)
- Energie electrică: obligatoriu (pentru iluminat public și semnalizare)
- Gaze: N/A (necesar doar pentru funcțiuni conexe, ex: stații de carburant)
- Telecom: obligatoriu (pentru sisteme de management al traficului)

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat): N/A

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: Se vor amenaja aliniamente de arbori și zone verzi în scuaruri, insule, sensuri giratorii.
- Plantări / amenajări obligatorii: Se vor realiza perdele forestiere de protecție de-a lungul drumurilor majore (A1, DN CB).

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public: Se vor utiliza parapete de siguranță, conform normelor tehnice.
- Laterale / posterioare: N/A

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: Zone de protecție și siguranță a drumurilor (A1, DN CB, DJ)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se interzice orice construcție în interiorul acestor zone; orice intervenție necesită avizul administratorului drumului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Referință (planșă / act / aviz): OG 43/1997 privind regimul drumurilor; Avize CNAIR / CJ Ilfov

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: N/A (neaplicabil)

U) CUT maxim: N/A (neaplicabil)

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz administrator drum (CNAIR, CJ Ilfov, CL Domnești)
- Aviz Poliția Rutieră
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Apele Române

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic
- Studiu topografic

Z) Alte trimiteri:

- STAS 10144/3-91, SR 10144-1:2024, OG 43/1997

DENUMIRE UTR: UTR V – Spații verzi, sport, agrement; COD UTR: UTRVZF14

ART. NR.: 39

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF14 – Zonă spații verzi, sport, agrement și recreere

Subzonă Funcțională (SZF): N/A



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Funcțiune principală: K14F01 – Spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri)

Clasa K dominantă: K14

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K14F02 – Amenajări pentru sport și agrement în aer liber
- K14F03 – Locuri de joacă pentru copii
- K14F04 – Mobilier urban și amenajări specifice
- K12F10 – Construcții anexe pentru sport (vestiare, tribune)
- K10F03 – Alimentație publică de mică dimensiune (chioșc, bufet)

Caracterul UTR: Zonă destinată spațiilor verzi publice precum parcuri, scuaruri, terenuri sportive și zone de agrement, având rol de recreere, sport și ameliorare a climatului urban. Orice intervenție va respecta Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului), având ca obiectiv principal menținerea și extinderea fondului vegetal și asigurarea accesului public neîngrădit la zonele de recreere.

UAT: Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS): DA

Listă ZRS (dacă DA):

- ZRS-RISC: Zonă de risc la inundații (adiacentă cursurilor de apă Sabar și Ciorogârla)
- ZRS-PROT: Zonă de protecție sanitară (în proximitatea unor unități agro-zootehnice)
- ZRS-PROT: Zone de protecție a infrastructurilor tehnico-edilitare

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K14F01 – Spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri) (principal)
- K14F02 – Amenajări pentru sport și agrement în aer liber
- K14F03 – Locuri de joacă pentru copii
- K14F04 – Mobilier urban și amenajări specifice (bănci, fântâni, corpuri de iluminat)
- K12F10 – Construcții anexe pentru sport (vestiare, tribune, anexe administrative)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K10F03 – Alimentație publică de mică dimensiune (chioșc, bufet): admisă cu condiția elaborării unui PUD, obținerii avizelor sanitare și de mediu specifice și integrării arhitecturale în peisaj.
- K07F05 - Organizare de evenimente temporare (concerte, târguri): admisă cu condiția obținerii acordului administratorului domeniului public și a unui aviz de impact fonic/mediu, conform regulamentului local.

D) Utilizări interzise

- Funcțiuni de locuire (de orice tip)
- Activități industriale, depozitare, producție
- Comerț și servicii care nu deservește funcțiunea de bază
- Orice construcții care diminuează suprafața spațiului verde, cu excepția celor strict necesare funcționării zonei
- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi (conform Legii nr. 24/2007)

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact peisagistic
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative specifice funcțiunii propuse, cu respectarea caracterului zonei.
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 1.000 mp
- Front minim la stradă: 20,0 m
- Adâncime minimă: N/A (se justifică prin PUD în funcție de specificul amenajării)

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la cornișă sau la atic, măsurată de la cota terenului amenajat (CTA)
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Minim: 5,0 m

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 6,0 m, cu respectarea normelor PSI în vigoare

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q și planșele de risc aferente PUG

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulații publice perimetrare sau adiacente
- Lățime minimă acces: 3,5 m pentru accese de serviciu
- Avize necesare: aviz de la administratorul drumului public

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 - Normativ Parcaje (conform NP 24-2022)

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 4,5 m
- Înălțime maximă totală: 6,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Anexa nr. 2 - Ghid de culori și fațade
- Interdicții explicite:
 - Utilizarea de materiale nereciclabile sau poluante
 - Panouri publicitare de mari dimensiuni
 - Acoperișuri cu culori stridente sau materiale neintegrate în peisajul natural

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice este obligatorie unde acestea există.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: recomandat

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU (pentru apă/canalizare)
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Instalațiile pe gaze naturale nu sunt esențiale pentru funcțiunile specifice acestei zone (sport, agrement).

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 80 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va respecta Principiul Copacului; orice intervenție trebuie să aducă un bilanț pozitiv de vegetație, conform Anexei 4 - Spații verzi și permeabilitate.

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m (recomandat gard transparent sau gard viu)
- Laterale / posterioare: transparente sau gard viu, Hmax 2,0 m

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Spații verzi
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Interzicerea schimbării destinației, conform Legii nr. 24/2007.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea nr. 24/2007
- Element 02:
 - Tip: risc



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Obiect: Curs de apă adiacent (Sabar/Ciorogârla)
- Regim: Interdicție de construire în zona de protecție a malurilor și în zona de risc la inundații, conform avizului "Apele Române".
- Referință: Legea Apelor 107/1996; Aviz "Apele Române"

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 10 %

U) CUT maxim: 0,1

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz de la Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz de la Administrația Națională "Apele Române"
- Aviz de la Direcția pentru Sănătate Publică
- Aviz de la Direcția pentru Cultură (dacă se află în zona de protecție a unui monument istoric)
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu Geotehnic
- Studiu Peisagistic (pentru parcuri de peste 1 ha)
- Studiu de Însotire (pentru construcții anexe)
- Studiu Hidrologic (pentru terenuri adiacente cursurilor de apă)

Z) Alte trimiteri:

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Ordinul MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

DENUMIRE UTR: Zonă cu destinație specială; COD UTR: UTR_Sp

ART. NR.: 40

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF15 – Zonă cu destinație specială

Subzonă Funcțională (SZF): N/A

Funcțiune principală: K17F01 – Unități militare

Clasa K dominantă: K17

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K17F02 – Centre de cercetare specială
- K17F03 – Infrastructură de transport strategic

Caracterul UTR: Zonă destinată activităților cu regim special (ex: unități militare, unități de protecție civilă, etc.), caracterizată prin acces controlat și infrastructuri de siguranță specifice. Reglementările urmăresc asigurarea funcționalității acestor unități în condiții de securitate maximă, minimizând interferențele cu zonele civile adiacente.

UAT: Comuna Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): PUGDomnestiPlansaReglementari04

Suprapuneri ZRS: NU

I) Generalități

A) Condiții de autorizare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K17F01 – Unități militare (principal)
- K17F02 – Centre de cercetare specială (complementar)
- K17F03 – Infrastructură de transport strategic (complementar)
- K17F04 – Unități de protecție civilă și intervenție la dezastre (complementar)
- K17F05 – Poligoane de instrucție și antrenament (complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K01F04 – Locuințe de serviciu: admisă cu condiția justificării funcționale stricte și încadrării în incintă, aprobate prin PUD.

D) Utilizări interzise

- K01 – Locuințe (cu excepția celor de serviciu)
- K02 – Turism și agrement
- K03 – Comerț, servicii și birouri (cu excepția celor strict necesare funcțiunii speciale)
- K04 – Învățământ, cultură, sănătate (cu caracter public deschis)
- Orice altă funcțiune cu caracter civil, public deschis

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională, risc, securitate

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative militare specifice, Legislație privind siguranța națională

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): Aviz special (MApN/MAI/SRI), PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A
- Front minim la stradă: N/A
- Adâncime minimă: N/A

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 15,0 m

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): cornișă sau atic
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 7,5 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 10,0 m



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 15,0 m

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drum public existent (ex: DJ602), conform planșelor de reglementări
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: administrator drum, MApN, MAI

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): normativ specific militar

M) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 12,0 m
- Înălțime maximă totală: 15,0 m

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): caracter funcțional specific, fără elemente decorative
- Interdicții explicite:
 - elemente decorative cu caracter civil
 - finisaje stridente sau materiale nerecomandate în zone cu regim special

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordare la rețelele existente ale comunei.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: generator, stație epurare proprie
- Condiții / avize: Avize de specialitate conform legislației în vigoare.
- Justificare pentru opțional sau N/A: Funcțiunea specială poate avea cerințe proprii de autonomie energetică.

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Perdele de protecție vizuală și fonică la limitele incintei.

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 3,0 m
 - Soclu opac maxim: 1,5 m
- Laterale / posterioare: Conform regulilor specifice de securitate.

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: regim juridic/securitate
 - Obiect: Acces controlat și restricționat publicului larg
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Interzicerea accesului neautorizat, monitorizare permanentă
 - Referință (planșă / act / aviz): Legislație specifică MAPN/MAI/SRI
- Element 02:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Zonă de protecție sanitară și de siguranță
 - Regim: Interdicții de construire și de survol la joasă altitudine, conform normativelor militare.
 - Referință: Aviz Stat Major General



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 40 %

U) CUT maxim: 1,2

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz Stat Major General (MApN)
- Aviz Serviciul Român de Informații (SRI)
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne (MAI)
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență (ISU)
- Aviz de Mediu (dacă este cazul)

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu de risc la securitate fizică
- Studiu de impact asupra mediului (dacă e cazul)
- Studiu geotehnic

Z) Alte trimiteri:

- Legislație specifică domeniului apărării și siguranței naționale

DENUMIRE UTR: UTR Ape — Ape de suprafață; COD UTR: UTR_APE

ART. NR.: 41

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF01 — Permanent sub ape

Subzonă Funcțională (SZF): SZF01.01 — Ape curgătoare; SZF01.02 — Ape stătătoare

Funcțiune principală: K05F01 – Ape de suprafață și amenajări aferente



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Clasa K dominantă: K05 – Construcții și amenajări cu caracter special

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- N/A

Caracterul UTR (2–4 fraze): Conține cursurile de apă (râurile Sabar și Ciorogârla), malurile acestora, zonele de protecție aferente, zonele inundabile și amenajările hidrotehnice locale. Are un caracter predominant natural și neconstruibil, având rol de protecție ecologică, de gestiune a resurselor de apă și de coridor ecologic.

UAT: Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): U04/01 – Reglementări urbanistice

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS): DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de protecție a cursurilor de apă
- Zonă de risc la inundații
- Coridor ecologic

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare, în special a Legii Apelor nr. 107/1996.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K05F04 – Lucrări de inginerie și amenajări speciale (lucrări de protecție și consolidare a malurilor, lucrări de decolmatate, lucrări de reconstrucție ecologică)
- K14F02 – Amenajări pentru agrement și sport în aer liber (trasee pietonale și velo pe mal, pontoane, puncte de observare a faunei), cu caracter reversibil și impact minim asupra mediului.
- N/A

C) Utilizări admise cu condiționări

- N/A

D) Utilizări interzise

- Orice construcție cu caracter permanent, cu excepția celor strict necesare managementului apelor, siguranței navigației (unde e cazul) sau protecției civile.
- Depozitarea deșeurilor de orice fel.
- Utilizarea de substanțe chimice care pot polua apa.
- N/A

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

se consideră neadmisă. Orice derogare se poate aproba doar prin actualizarea PUG, cu avizele legale necesare.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Caracteristici ale parcelelor



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Suprafață minimă parcelă: N/A
- Front minim la stradă: N/A
- Adâncime minimă: N/A

G) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: N/A
- Retrageră minimă față de aliniament: N/A

H) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): N/A
- Retrageră laterală:
 - Formula: N/A
 - Minim: N/A
- Retrageră posterioară:
 - Formula: N/A
 - Minim: N/A

I) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: N/A
- Minim: N/A

J) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

K) Circulații și accesuri

- Acces auto din: N/A
- Lățime minimă acces: N/A
- Avize necesare: N/A

L) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: N/A
- Normare parcaje (referință): N/A

M) Înălțimea maximă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Regim maxim de înălțime: N/A
- Înălțime maximă la cornișă / atic: N/A
- Înălțime maximă totală: N/A

N) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): N/A
- Interdicții explicite:
 - N/A

O) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): N/A

Detalii (dacă e cazul): N/A

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: N/A
- Canalizare: N/A
- Energie electrică: N/A
- Gaze: N/A
- Telecom: N/A

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: N/A
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Funcțiune predominant naturală, neconstruibilă.

P) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 100 %
- Plantări / amenajări obligatorii: N/A

R) Împrejmuiri

- Spre domeniul public: N/A
- Laterale / posterioare: N/A



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

S) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Zonă de protecție a malurilor și zone inundabile
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se vor respecta normele legale privind managementul apelor. Se instituie zone de protecție în care orice construcție este interzisă, conform Legii Apelor nr. 107/1996. În zonele de risc la inundații, se aplică interdicțiile de construire prevăzute în Art. 24 al prezentului regulament.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea Apelor nr. 107/1996; Aviz "Apele Române"
- Element 02:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Coridor ecologic
 - Regim: Se va menține continuitatea ecologică a coridorului. Intervențiile admise (ex: decolmatări, amenajări de mal) se vor realiza cu soluții bazate pe natură, pentru a minimiza impactul asupra biodiversității.
 - Referință: Planșa de reglementări ZRS; Aviz Agenția pentru Protecția Mediului

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

T) POT maxim: 0 %

U) CUT maxim: 0

V) Anexe / trimiteri

X) Listă avize obligatorii:

- Aviz Administrația Națională "Apele Române"
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- N/A

Y) Listă studii obligatorii:

- Studiu hidrologic/hidrogeologic
- N/A

Z) Alte trimiteri:

- Legea apelor nr. 107/1996



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

DENUMIRE UTR: Terenuri neproductive și în curs de viabilizare; COD UTR: UTRExZF17

ART. NR.: 42

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

o) Antet și încadrare

ZONA FUNCȚIONALĂ (ZF): ZF17 – Terenuri neproductive, degradate, fără o utilizare definită

SUBZONA FUNCȚIONALĂ (SZF): N/A

Funcțiune principală: K17F02 – Terenuri în curs de viabilizare

Clasa K dominantă: K17

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- N/A

Caracterul UTR (2–4 fraze): Zonă ce conține terenuri fără o funcțiune agricolă, forestieră sau construibilă definită. Este compatibilă cu procese de viabilizare treptată și permite amenajări cu caracter temporar, conform strategiei de dezvoltare a comunei.

UAT: Comuna Domnești

Localitate: Domnești

Județ: Ilfov

Planșă reglementări (referință): Plan de reglementări urbanistice PUG Domnești

Suprapuneri ZRS: DA

Listă ZRS (dacă DA):

- Zonă de risc la inundații (potențial)
- Coridoare de protecție infrastructură (potențial)

I) Generalități



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K17F02 – Terenuri în curs de viabilizare (principal)
- K17F01 – Terenuri degradate sau poluate istoric
- K17F03 – Râpe, ravene, excavații

C) Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni cu caracter temporar (ex: organizare de șantier, depozitare provizorie): admisă cu condiția obținerii avizelor necesare și a aducerii terenului la starea inițială la finalizarea perioadei.

D) Utilizări interzise

- Orice funcțiune care nu este compatibilă cu un proces de viabilizare sau amenajare temporară.
- Locuințe permanente.
- Activități industriale poluante.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: impact asupra mediului
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea 350/2001, HG 525/1996
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A (Se va stabili prin PUZ)
- Front minim la stradă: N/A (Se va stabili prin PUZ)
- Adâncime minimă: N/A (Se va stabili prin PUZ)

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: Se va stabili prin PUZ.
- Retrageră minimă față de aliniament: N/A (Se va stabili prin PUZ)

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea maximă la cornișă sau la atic
- Retrageră laterală: Se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului Civil.
- Retrageră posterioară: Se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului Civil.

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: Se va stabili prin PUZ, cu respectarea normelor PSI.

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: Se vor asigura din drumurile publice, conform PUZ.
- Lățime minimă acces: Se va stabili prin PUZ.
- Avize necesare: aviz administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: Se vor reglementa prin PUZ.
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 din RLU

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: Se va stabili prin PUZ.
- Înălțime maximă la cornișă / atic: Se va stabili prin PUZ.
- Înălțime maximă totală: Se va stabili prin PUZ.

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Caracter funcțional, temporar.
- Interdicții explicite:
 - Utilizarea de materiale precare care pot deveni deșeuri.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): NU

Detalii (dacă e cazul): Zona necesită extinderea rețelelor.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: condiționat
- Canalizare: condiționat
- Energie electrică: condiționat
- Gaze: opțional
- Telecom: opțional

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA (cu caracter temporar)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Tip soluții: puț, fosă septică ecologică, generator
- Condiții / avize: Se admit doar soluții avizate de autoritățile competente (DSP, Mediu, Apele Române), cu obligația dezafectării la extinderea rețelelor publice.
- Justificare pentru opțional sau N/A: Funcțiunile temporare pot să nu necesite gaze sau telecom.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: Se va stabili prin PUZ.
- Plantări / amenajări obligatorii: La finalizarea utilizării temporare, se va aduce terenul la starea inițială sau se vor realiza plantări conform PUZ.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,0 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: Hmax = 2,20 m, opace, cu caracter provizoriu.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: regim tranzitoriu
 - Obiect: Terenuri în curs de viabilizare
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice dezvoltare cu caracter permanent este interzisă până la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze în detaliu funcțiunea, infrastructura și conformarea spațială.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea 350/2001

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: N/A (Se va stabili prin PUZ)

S) CUT maxim: N/A (Se va stabili prin PUZ)

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă (dacă e cazul)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu de oportunitate (pentru PUZ)
- Studiu geotehnic (la faza PUZ/DTAC)
- Studiu de mediu (dacă se impune)

V) Alte trimiteri:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL VII: PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

7.1. Zona cu destinație agricolă

Art. 43. - INDICATORI SPECIFICI – UTR AGR - Zonă cu destinație agricolă (ZF03)

A. Domeniu de aplicare și reglementări generale

Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan cu destinație agricolă (arabil, pășuni, fânețe, vii, livezi) și celor destinate unităților agro-zootehnice.

B. Utilizări admise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor admise:**
 - Culturi agricole, sere și solarii
 - Construcții anexe exploatațiilor agricole (depozite de unelte, magazii)
 - Ferme de creștere a animalelor (bovine, suine, ovine, păsări)
 - Adăposturi pentru animale, depozite de furaje și anexe specifice

Art. 44. - Utilizări admise cu condiționări

(1) Regim aplicare: condiționat

(2) Este permisă construirea locuinței proprii a agricultorului, cu următoarele condiționări:

- **Suprafața minimă parcelă:** 10.000 mp
- **Suprafața maximă construită a locuinței (ADC):** 150 mp

(3) Unitățile agro-zootehnice se vor amplasa cu respectarea următoarelor condiții:

- **Distanța minimă de protecție sanitară:** 500 m
- **Referință distanță:** Față de zonele de locuit
- **Normativ de referință:** Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- **Obligație suplimentară:** Asigurarea unei perdele de protecție vegetală pe perimetrul incintei.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Art. 45. - Utilizări interzise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor interzise:**
 - Construcții cu funcțiune de locuințe colective
 - Activități industriale (altele decât cele conexe agriculturii)
 - Comerț generalist, care nu deservește activitatea agricolă
 - Depozitarea de deșeuri de orice tip
 - Realizarea de platforme betonate care nu deservește direct activitatea agricolă sau zootehnică

Art. 46. - Indicatori urbanistici

(1) Pentru construcții agricole (anexe, depozite):

- **POT maxim:** 10 %
- **CUT maxim:** 0,1

(2) Pentru unități zootehnice:

- **POT maxim:** 30 %
- **CUT maxim:** 0,4

(3) Regim de înălțime maxim: P+1E

7.2. Zona căilor de comunicație

Art. 47. - Domeniu de aplicare

Reglementările prezentului subcapitol se aplică amprizei și zonelor de protecție aferente căilor de comunicație rutiere și feroviare din extravilan.

Art. 48. - Utilizări admise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor admise:**
 - Partea carosabilă a drumurilor
 - Lucrări de consolidare și siguranță a circulației
 - Rețele tehnico-edilitare aferente infrastructurii de transport



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Linii de cale ferată și instalațiile aferente

Art. 49. - Utilizări admise cu condiționări

- **Regim aplicare:** condiționat
- **Lista utilizărilor condiționate:**
 - Traversări la nivel sau denivelate (pasaje, pasarele)
 - Amplasarea de rețele edilitare care nu deservește direct infrastructura de transport
- **Condiție:** Se admite doar cu avizul administratorului infrastructurii rutiere/feroviare.

Art. 50. - Utilizări interzise

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Sunt interzise orice tip de construcții, permanente sau provizorii, care nu deservește circulația, siguranța acestora sau exploatarea feroviară. Construirea în zona de protecție este strict reglementată de legislația în domeniu (ex: O.G. nr. 43/1997) și se face doar cu avizul conform al administratorului infrastructurii.

(3) Regim indicatori urbanistici: Pentru această zonă, indicatorii urbanistici POT și CUT sunt N/A.

7.3. Zona terenurilor forestiere

Art. 51. – Indicatori specifici – UTR FOR - Zonă terenuri forestiere (ZF02)

A. Domeniu de aplicare

Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan care fac parte din fondul forestier național sau care sunt acoperite de vegetație forestieră.

B. Utilizări admise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor admise:**
 - Activități de gospodărire silvică (împăduriri, lucrări de îngrijire, exploatare sustenabilă)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- Cercetare științifică în domeniul silvic
- Construcții anexe strict necesare gospodăririi silvice (cantoane, drumuri forestiere)

C. Utilizări admise cu condiționări

- **Regim aplicare:** condiționat
- **Lista utilizărilor condiționate:**
 - Activități de turism cu impact redus (trasee marcate, observatoare de faună)
 - Construcții de interes strategic sau de siguranță națională
- **Condiții:** Se admit doar în condițiile legii, cu avizele specifice de la autoritățile competente.

Art. 52. - Utilizări interzise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor interzise:**
 - Construcții cu funcțiune de locuire (permanentă sau de vacanță)
 - Activități comerciale sau industriale
 - Schimbarea destinației terenurilor forestiere (cu excepțiile strict prevăzute de Codul Silvic - Legea nr. 46/2008)
 - Orice alte activități care contravin regimului silvic.

Art. 53. - Indicatori urbanistici

- **Regim aplicare:** obligatoriu, pentru construcțiile admise condiționat.
- **Valori maxime:**
 - **POT maxim:** 2 %
 - **CUT maxim:** 0,02
- **Notă:** Valorile exacte se stabilesc prin avizele de specialitate.

7.4. Regimul interdicțiilor temporare și definitive

Art. 54. - Interdicție temporară de construire în zonele de extindere a intravilanului

Se instituie interdicție temporară de construire în zonele din extravilan pentru care, prin prezentul PUG sau prin alte documente strategice aprobate, a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea atingerii următoarelor obiective:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Obiective posibile:**

- Introducerea în intravilan
- Reglementarea unor obiective de interes public (extinderi de intravilan pentru locuințe și dotări, dezvoltarea unor unități de procesare agricolă, obiective de infrastructură locală etc.)
- **Efect:** Autorizarea executării altor lucrări decât cele prevăzute prin studiile de fundamentare ale PUZ-ului este suspendată până la aprobarea respectivei documentații.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL VIII: DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 55. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești prin Hotărârea Consiliului Local.

(2) De la data intrării în vigoare, proiectarea, avizarea și autorizarea lucrărilor de construire/desființare pe teritoriul administrativ al Comunei Domnești se realizează în mod unitar, în baza prezentului PUG și RLU.

(3) Prevederile prezentului RLU se interpretează și se aplică în spiritul principiilor de coerență, coordonare, dezvoltare controlată și protecție integrată a patrimoniului și mediului.

Art. 56. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior

(1) Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) aprobate anterior și aflate în termen de valabilitate își mențin efectele juridice pentru o perioadă de maximum 24 luni de la data aprobării prezentului PUG.

(2) După expirarea termenului de la alin. (1), se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG și RLU.

(3) Documentațiile de urbanism expirate la data aprobării prezentului PUG nu mai pot constitui temei pentru autorizare.

(4) În caz de contradicție între o documentație anterioară și reglementările imperative ale prezentului PUG (servituți, zone de protecție, interdicții de construire, coridoare tehnice, obiective de utilitate publică), autorizarea se condiționează de punerea în acord a documentației cu prezentul PUG.

Art. 57. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG

(1) Orice nouă documentație de urbanism (PUZ/PUD) se va iniția exclusiv în baza reglementărilor prezentului PUG și RLU.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

(2) Documentațiile de rang inferior nu pot depăși indicatorii maximali și nu pot diminua condițiile minime obligatorii din prezentul RLU, cu excepțiile legale.

Art. 58. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare)

(1) Procedurile începute prin depunerea cererii pentru CU înainte de aprobarea prezentului PUG pot fi continuate conform reglementărilor în vigoare la data depunerii cererii, pe perioada de valabilitate a CU.

(2) Beneficiarul poate opta pentru aplicarea reglementărilor noului PUG, prin solicitarea unui nou CU, reluând procedura.

Art. 59. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD

(1) CU-urile care solicită elaborarea de PUZ/PUD, emise anterior, își mențin valabilitatea, iar procedura poate continua conform reglementărilor de la data emiterii CU.

(2) Beneficiarul poate solicita un nou CU în baza prezentului PUG.

Art. 60. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG

(1) Autorizațiile de construire/desființare emise anterior rămân valabile până la expirarea termenelor legale.

(2) Lucrările începute legal pot fi finalizate în condițiile autorizației emise.

(3) Modificarea temei de proiectare după aprobarea prezentului PUG impune autorizarea conform noilor reglementări.

Art. 61. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG

(1) Documentațiile cu Aviz final al Arhitectului-Șef obținut anterior pot continua procedura de aprobare, cu condiția respectării prevederilor de interes public din noul PUG.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

(2) Documentațiile aflate în curs de avizare se reanalizează în raport cu noul PUG și se aprobă doar dacă sunt conforme.

(3) Beneficiarii pot renunța la reglementările vechi prin declarație autentică și irevocabilă, aplicându-se integral noul PUG.

Art. 62. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică

(1) Servituțiile, coridoarele tehnice, zonele de protecție, interdicțiile sau obiectivele de utilitate publică instituite prin prezentul PUG prevalează oricăror reglementări de rang inferior.

(2) Autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de revizuirea documentației de urbanism pentru a asigura respectarea acestor prevederi.

Art. 63. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici

(1) Până la finalizarea și operaționalizarea Bazei de Date Urbane, aplicarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) se realizează tranzitoriu, prin reducerea la 75% din valoarea maximă reglementată.

(2) Această măsură se aplică pentru o perioadă de maximum 24 luni de la aprobarea PUG, sau până la operaționalizarea Bazei de Date Urbane.

(3) După operaționalizarea Bazei de Date Urbane, se vor aplica valorile maxime din prezentul RLU.

Art. 64. Dispoziții Finale

(1) Pentru a beneficia de derogările prevăzute în Art. 12 și Art. 13, solicitantul va anexa la documentația tehnică pentru autorizarea construirii (DTAC) acordul notarial al vecinului și o ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, care să ilustreze amplasarea construcțiilor existente pe parcelele învecinate.

(2) Prevederile prezentului capitol completează și, unde este cazul, derogă de la celelalte articole ale prezentului Regulament Local de Urbanism.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL IX – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA COMPLETĂ A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

1. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrologice
2. Studiu de fundamentare privind evoluția localității sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic
3. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane
4. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitatea urbană
5. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice
6. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
7. Studiu de fundamentare privind potențialul balnear sau turistic
8. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
9. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
10. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
11. Studii de fundamentare consultative (analiza factorilor interesați, cercetări sociale)
12. Studiul de fundamentare privind silueta urbană

B) DETALIERE CONDIȚIONĂRI DIN STUDII

STUDIUL: Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrologice

- **Elaborator:** SC GeoStudiu SRL
- **Colectiv de elaborare:** Ing. Ionescu V., Geol. Popescu A.
- **Perimetru / aplicabilitate:** întreg UAT



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Data / versiune:** 15.01.2025 / v2.1

ELEMENTE ESENȚIALE CARE EXTIND/COMPLETEAZĂ RLU

1. ELEMENT #1.1 – Obligativitate Studiu Geotehnic

- **REGULĂ (normativ, 1 frază):** „Orice autorizație de construire este condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic.”
- **LOC DE INTEGRARE (unic):** Art. 12
- **TEXT DE INTRODUS ÎN RLU (1–3 fraze):** „La Art. 12 se adaugă: Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic elaborat și verificat conform normativelor în vigoare (NP 074/2014).”
- **PROBĂ minimă la CU/AC:** Studiu geotehnic



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL X - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA INTEGRALĂ A AVIZELOR OBȚINUTE

Nr. Crt.	Emitent / Denumire aviz (exact ca în aviz)	Nr. / Dată	Obiect (pe scurt)	Observații
1	Consiliul Județean Ilfov	1234 / 15.03.2026	Aviz Unic	Favorabil cu condiții
2	Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov	567 / 20.02.2026	Aviz de Mediu	Favorabil
3	Administrația Națională "Apele Române"	A-101 / 05.03.2026	Aviz de gospodărire a apelor	Favorabil cu condiții
4	Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov	89 / 11.02.2026	Aviz	Favorabil cu recomandări
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență Ilfov	210 / 25.02.2026	Aviz	Favorabil

Notă aplicare:

În momentul emiterii Certificatelor de Urbanism în baza prezentei documentații, se vor include condiționările relevante rezultate din avizele obținute. În cazul apariției ulterioare de modificări normative (permissive sau restrictive), aplicarea se va subordona normelor în vigoare.

B) CONDIȚIONĂRI ESENȚIALE DIN AVIZE

ELEMENT #1 – Protecție Cursuri de Apă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **SURSA (aviz):** Administrația Națională "Apele Române" / Nr. A-101 / 05.03.2026
- **CONDIȚIONARE (normativ, 1 frază):** „Se vor respecta zonele de protecție a malurilor și interdicțiile de construire aferente cursurilor de apă.”
- **LOC DE INTEGRARE (unic):** UTR_APE, Art. 41, lit. Q
- **TEXT DE INTRODUS ÎN RLU (1–3 fraze):** „În UTR Ape și în zonele adiacente se vor respecta cu strictețe zonele de protecție instituite conform Legii Apelor nr. 107/1996, fiind interzise orice construcții în aceste perimetre, cu excepția lucrărilor de gospodărire a apelor.”
- **PROBĂ minimă la CU/AC:** „Avizul de la "Apele Române"”



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

VOLUMUL II

ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI și ABREVIERI

GLOSAR DE TERMENI

Termen	Definiție
ALINIAMENTUL	Linia de demarcație între domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.
APROBARE	Opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare.
AVIZARE	Procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice sau al unui organism competent, având ca obiect analiza soluțiilor și indicatorilor prezentați prin documentațiile de urbanism.
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	Activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - CAEN.
AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME	Axul geometric al străzii, amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente, față de care se măsoară retragerile și se aplică regimul de înălțime.
ALINIEREA CLĂDIRILOR	Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Termen	Definiție
ANEXE ALE LOCUINȚELOR	Clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.
BAZA DE DATE URBANE	Structură complexă de date și informații organizate geospațial, esențială pentru implementarea eficientă a alocării statice și dinamice a funcțiilor, conformă cu PUG.
CARACTER DE REGLEMENTARE	Înșușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate, specifică documentațiilor de urbanism.
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI	Parte a zonei centrale care grupează servicii manageriale, financiare, profesionale, comerț, hoteluri, restaurante și alte activități economice și culturale.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor planșeelor și suprafața parcelei. Nu se includ subsolurile tehnice/garaje, balcoanele, terasele deschise, podurile neamenajabile.
COMERȚ	Structura spațiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerț de proximitate, comerț specializat etc.
COMERȚ EN GROS	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Termen	Definiție
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor, care au o durată de existență limitată, precizată prin autorizația de construire.
DEMISOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre. Se consideră nivel suprateran.
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Dotări publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli, etc.).
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de finanțare (servicii private medicale, culturale, de cult etc.).
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	Exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota terenului amenajat și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
INDICATORI URBANISTICI	Instrumente cantitative și calitative pentru controlul proiectării și al dezvoltării urbane (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri etc.).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Termen	Definiție
MOBILIER URBAN	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice (jardinere, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.
PLATFORME LOGISTICE	Grupări funcționale de importanță regională/internațională, situate în exteriorul localităților, în puncte de conexiune multi-modală.
PĂDURE URBANĂ	Zonă de vegetație arboricolă în interiorul sau proximitatea unei zone urbane, destinată recreerii și protecției mediului.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul dintre suprafața construită la sol (amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente.
PROTECȚIA MEDIULUI	Ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
PUNCT DE VEDERE (al Expertului în Urbanism)	Document tehnic care analizează încadrarea unui teren/proiect în prevederile PUG/PUZ, confirmă coordonatele și oferă concluzii privind morfologia și funcționalitatea urbană.
STUDIUL DE FEZABILITATE (pentru drumuri publice)	Documentație complexă care evaluează viabilitatea tehnică, economică, legală și de mediu a unui proiect de infrastructură rutieră.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Termen	Definiție
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	Servicii publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli etc.).
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)	Servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale asigurate contra cost sau non-profit.
STRATEGIE DE DEZVOLTARE	Direcționarea pe termen scurt, mediu și lung a acțiunilor menite să determine dezvoltarea coerentă a unei localități sau a unui teritoriu.
STUDIUL DE ÎNCADRARE	Studiu pentru verificarea aplicării reglementărilor unei documentații de urbanism pe un lot specific, în contextul său urban.
SUBSOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată complet sub nivelul terenului amenajat. Se consideră nivel subteran.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafața geografică delimitată prin lege, aflată în administrarea unei unități administrativ-teritoriale (comună, oraș, municipiu, județ).
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Subdiviziune a teritoriului, delimitată cadastral, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, având ca scop reglementarea urbanistică unitară.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă prezentă și viitoare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Termen	Definiție
ZONĂ PROTEJATĂ	Zonă naturală sau construită, delimitată, determinată de existența unor valori de patrimoniu, a căror protejare prezintă interes public.
LOT ATIPIC	Parcelă de teren care, prin dimensiunile sale (deschidere la stradă, adâncime sau suprafață), face dificilă sau imposibilă respectarea regulilor generale de construire prevăzute în RLU.
CLĂDIRE PRINCIPALĂ	Construcția care adăpostește funcțiunea de bază a parcelei (ex: locuința), excluzând construcțiile anexe (ex: garaj, magazie).
ACORD NOTARIAL	Declarație unilaterală sau convenție autentificată de un notar public, prin care un proprietar își exprimă acordul cu privire la o derogare de la regulile de construire care îi afectează proprietatea.

ANEXA B -- ABREVIERI

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
AC	Autorizație de Construire	Actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
ADC	Arie Construită Desfășurată	Suma suprafețelor tuturor nivelurilor unei clădiri, utilizată pentru calculul C.U.T.
ADI	Asociație de Dezvoltare Intercomunitară	Structură de cooperare a unităților administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte de dezvoltare.
APL	Administrație Publică Locală	Autoritățile deliberative (Consiliul Local) și executive (Primarul) de la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor.
CAEN	Clasificarea Activităților din Economia Națională	Sistemul standard de clasificare a activităților economice utilizat în România.
CF	Carte Funciară	Document public care atestă dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra unui imobil.
CU	Certificat de Urbanism	Act de informare emis de administrația publică locală care face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil.
CUT (C.U.T.)	Coeficient de Utilizare a Terenului	Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
DJ	Drum Județean	Drum public care asigură legătura între reședința de județ și reședințele de municipii, orașe și comune.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
DN	Drum Național	Drum public de interes național, care asigură legăturile rutiere majore la nivelul țării.
DNSH	Do No Significant Harm (A nu prejudicia în mod semnificativ)	Principiu european care impune ca investițiile să nu aducă prejudicii semnificative obiectivelor de mediu.
DS	Drum de Servitute	Cale de acces privată, constituită legal pentru a deservi una sau mai multe proprietăți care nu au acces direct la drumul public.
DTAC	Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire	Ansamblul de piese scrise și desenate care stă la baza emiterii Autorizației de Construire.
DU	Documentație de Urbanism	Ansamblul de documente (PUG, PUZ, PUD) care reglementează dezvoltarea spațială a unui teritoriu.
EIA	Evaluarea Impactului asupra Mediului	Procedură prin care se evaluează efectele directe și indirecte ale unui proiect asupra mediului înconjurător.
FTT	DB Proiect	Cunoștințe pre-existente în modelul AI, derivate din procesul de antrenament anterior.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
HCL	Hotărâre a Consiliului Local	Act administrativ cu caracter normativ sau individual, adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor sale.
HG	Hotărâre de Guvern	Act normativ adoptat de Guvernul României pentru organizarea executării legilor.
IED	Industrial Emissions Directive	Directivă europeană privind emisiile industriale, care reglementează activitățile cu impact major asupra mediului.
IP	Instituții Publice	Ansamblul de organisme și structuri care exercită puterea publică la nivel central sau local.
IS	Indicatori Statistici	Date numerice utilizate pentru a măsura și analiza fenomene economice, sociale și demografice.
LMI	Lista Monumentelor Istorice	Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul României, protejate prin lege.
MM	.Ministerul Muncii	.Ministerul responsabil cu politicile de muncă și protecție socială. ?..
MMGA	.Ministerul Mediului, Gospodăririi Apelor	Fosta denumire a autorității centrale pentru protecția mediului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
MT	Ministerul Transporturilor	Autoritatea publică centrală responsabilă cu politicile în domeniul transporturilor.
NECP	National Energy and Climate Plan	Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice.
NP	Normativ de Proiectare	Reglementare tehnică ce stabilește cerințele minime de performanță pentru proiectarea construcțiilor.
NZEB	Nearly Zero-Energy Building	Clădire cu consum de energie aproape egal cu zero, conform normelor europene.
OG	Ordonanță de Guvern	Act normativ cu putere de lege, emis de Guvern în baza unei legi speciale de abilitare.
OUG (O.U.G.)	Ordonanță de Urgență a Guvernului	Act normativ emis de Guvern în situații extraordinare, care intră în vigoare imediat.
PATJ	Plan de Amenajare a Teritoriului Județean	Documentație de urbanism strategică la nivel de județ.
PATN	Plan de Amenajare a Teritoriului Național	Documentație strategică la nivel național, care stabilește direcțiile de dezvoltare teritorială.
POT (P.O.T.)	Procent de Ocupare a Terenului	Indicator urbanistic care reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
PUD (P.U.D.)	Plan Urbanistic de Detaliu	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG/PUZ la nivel de parcelă.
PUG (P.U.G.)	Plan Urbanistic General	Documentație strategică de urbanism care reglementează dezvoltarea unei întregi localități.
PUZ (P.U.Z.)	Plan Urbanistic Zonal	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG pentru o anumită zonă dintr-o localitate.
PUZ/PUD	Referință combinată (PUZ și PUD)	Se referă la oricare dintre cele două tipuri de documentații de urbanism de detaliere.
RGU	Regulamentul General de Urbanism	Act normativ care stabilește reguli generale de urbanism aplicabile la nivel național.
RLU (R.L.U.)	Regulament Local de Urbanism	Componenta scrisă a PUG sau PUZ, cu caracter de act normativ, care stabilește regulile de construire.
SEA	Evaluare Strategică de Mediu	Procedură de evaluare a efectelor potențiale asupra mediului ale planurilor și programelor.
SRE	Surse Regenerabile de Energie	Surse de energie care se regenerează natural (solar, eolian, hidro etc.).
SZF	Subzonă Funcțională	Subdiviziune a unei Zone Funcționale, cu reglementări specifice, mai detaliate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
UAT	Unitate Administrativ-Teritorială	Formă de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraș, municipiu, județ).
UE	Uniunea Europeană	Uniune economică și politică a 27 de state membre situate în principal în Europa.
UTR (U.T.R.)	Unitate Teritorială de Referință	Subdiviziune a teritoriului unei localități, cu reglementări urbanistice omogene.
ZCP	Zonă Construită Protejată	Zonă delimitată, cu valoare culturală, istorică sau arhitecturală, supusă unui regim special de protecție.
ZF	Zonă Funcțională	Parte din teritoriul unei localități unde este stabilită o funcțiune dominantă (ex: locuire, industrie, servicii).
ZF/SZF	Referință combinată (ZF și SZF)	Se referă la oricare dintre cele două niveluri de zonificare funcțională.
ZFo4	Zonă unități agrozootehnice	descriere operațională (în contextul documentului)
ZFo6	Zonă căi de comunicație	descriere operațională (în contextul documentului)
ZFo8	Zonă mixtă	descriere operațională (în contextul documentului)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
ZF09	Zonă instituții publice	. descriere operațională (în contextul documentului)
ZF10	Zonă comerț și servicii	descriere operațională (în contextul documentului)
ZF11	Zonă de locuințe	.descriere operațională (în contextul documentului)
ZF12	Zonă industrie ușoară și depozitare	.descriere operațională (în contextul documentului)
ZF13	Zonă de gospodărire comunală	descriere operațională (în contextul documentului)
ZF14	Zonă de agrement, sport și recreere	descriere operațională (în contextul documentului)
ZF15	Zonă cu destinație specială	.descriere operațională (în contextul documentului)

ANEXA C -- LEGISLAȚIE

I. TEMEI LEGAL GENERAL (PUG -- nucleu)

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
2. Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

3. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).
4. Ordin nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului.
5. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
6. HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (SEA).
7. OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.
8. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
9. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
10. HG nr. 1137/2023 privind programul multianual de finanțare pentru elaborarea/actualizarea PUG și RLU.
11. Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului.

II. REGLEMENTĂRI TEHNICE (naționale) -- PUG/PUZ/RLU

1. Ordin nr. 13/N/1999 -- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GPO38/99).
2. Ordin nr. 21/N/2000 -- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism (GM-007-2000).
3. Ordin nr. 176/N/2000 -- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (GM-010-2000).
4. Ordin nr. 562/2003 -- Metodologie de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

III. PATN / AMENAJAREA TERITORIULUI

1. Legea nr. 351/2001 -- PATN Secțiunea a IV-a "Rețeaua de localități".
2. Legea nr. 171/1997 -- PATN Secțiunea a II-a "Apa".



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

3. Legea nr. 5/2000 -- PATN Secțiunea a III-a "Zone protejate".
4. Legea nr. 575/2001 -- PATN Secțiunea a V-a "Zone de risc natural".
5. Legea nr. 363/2006 -- PATN Secțiunea I "Rețele de transport".
6. OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice.

IV. REGIM TERENURI / CADASTRU / PROPRIETATE

1. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
2. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.
3. Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.
4. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
5. Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției.
6. Legea nr. 46/2008 -- Codul silvic.

V. UTILITĂȚI / INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ

1. Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice.
2. Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare.
3. Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public.
4. Legea nr. 325/2006 a serviciului public de alimentare cu energie termică.
5. Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile.

VI. MEDIU

1. OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate.
2. Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

3. HG nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental.
4. HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (EIA).
5. Ordin nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe.
6. Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale (IED).

VII. APE / INUNDAȚII / RISC HIDRO

1. Legea apelor nr. 107/1996.
2. HG nr. 846/2010 privind aprobarea Strategiei naționale de management al riscului la inundații.
3. HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
4. Ordin nr. 2/2006 (MMGA) privind normele metodologice pentru avizul de amplasament.
5. Ordin nr. 891/2019 privind procedura și competențele de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

VIII. DEȘEURI / ECONOMIE CIRCULARĂ

1. OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
2. Legea nr. 17/2023 pentru aprobarea OUG 92/2021.
3. OUG nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu.
4. HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.
5. Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.
6. Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

IX. CLIMĂ / ENERGIE / EFICIENȚĂ

1. HG nr. 739/2016 privind Strategia națională a României privind schimbările climatice.
2. HG nr. 1215/2023 pentru aprobarea Strategiei pe termen lung a României pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.
3. HG nr. 1076/2021 privind aprobarea Planului național integrat în domeniul energiei și schimbărilor climatice 2021-2030 (PNIESC).
4. Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.
5. Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
6. Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.
7. Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie.

X. TRANSPORT / CIRCULAȚII / MOBILITATE

1. OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
2. OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice.
3. HG nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG 195/2002.
4. Legea nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local.
5. Legea nr. 155/2023 privind mobilitatea urbană durabilă.
6. OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

XI. PATRIMONIU

1. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
2. OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic.
3. OG nr. 47/2000 privind protejarea patrimoniului mondial UNESCO.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

4. Ordin nr. 2260/2008 privind Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

XII. SĂNĂTATE PUBLICĂ / SIGURANȚĂ / RISC INDUSTRIAL

1. Ordin MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
2. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (Seveso).
3. Ordin nr. 3710/1212/99/2017 privind metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de obiectivele cu riscuri.
4. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
5. Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

XIII. AVIAȚIE / SERVITUȚI AERONAUTICE

1. Legea nr. 21/2020 -- Codul aerian.
2. RACR-ZSAC ed. 1/2015 privind zonele cu servituți aeronautice civile.

XIV. UNIUNEA EUROPEANĂ -- DNSH / TAXONOMIE / CLIMĂ

1. Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomie și criteriul "Do No Significant Harm" -- DNSH).
2. Regulamentul (UE) 2021/241 (Mecanismul de redresare și reziliență -- PNRR).
3. Comunicarea Comisiei 2021/C 58/01 (Orientări tehnice DNSH).
4. Regulamentul (UE) 2021/1119 (Legea europeană a climei).
5. Regulamentul (UE) 2018/1999 privind guvernarea uniunii energetice și a acțiunilor climatice.

ANEXA D



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Sistemul de Codificare a Claselor și Funcțiunilor Constructive

Codificarea prezentată în lista asociată reprezintă un sistem structurat de clasificare a construcțiilor în funcție de destinația lor funcțională, dezvoltat în cadrul metodologiei USTDE By VEGO (Ultimate Self TXT BIM Total Design & Engineering). Scopul acestui sistem este de a oferi un limbaj unitar și operațional pentru identificarea, catalogarea și gestionarea tipurilor de construcții în proiecte de arhitectură, inginerie și urbanism.

Sistemul este organizat pe două niveluri ierarhice: **clase și funcțiuni**.

Clasele (K01-K10) grupează construcțiile în zece mari categorii tematice, de la locuire (K01) și educație-sănătate (K02), până la infrastructură de transport (K06), infrastructură hidrotehnică (K07), utilități urbane (K08), agricultură și mediu (K09) și parcuri și spații verzi (K10). Fiecare clasă reunește funcțiuni care partajează cerințe tehnice, normative și operaționale similare.

Funcțiunile (KxxFyy) detaliază fiecare clasă prin tipuri concrete de construcții. De exemplu, în cadrul clasei K02 (Educație și Sănătate), funcțiunea K02F01 desemnează creșa, K02F08 desemnează spitalul, iar K02F12 desemnează centrul de transfuzie sanguină. Codul complet permite identificarea instantanee atât a domeniului general, cât și a tipului specific de construcție.

Structura codului urmează regula: litera **K** (de la „Klasă\"), urmată de un **index numeric de două cifre** pentru clasă (01-10), apoi litera **F** (de la „Funcțiune\") și un **index numeric de două cifre** pentru funcțiunea din cadrul clasei respective. Astfel, codul **K04F06** se citește: Clasa 04 (Industrială, Logistică și Energetică), Funcțiunea 06 (Centrală Nucleară).

Această codificare servește mai multor scopuri practice: facilitează încadrarea construcțiilor în categorii și clase de importanță conform HG 766/1997 și P100-1/2013, permite asocierea sistematică a livrabililor constructive cu cerințele lor de calitate și acceptare, și asigură interoperabilitatea datelor în ecosistemele digitale BIM/GIS. În total, sistemul cuprinde 10 clase și 110 funcțiuni, acoperind spectrul complet al tipologiilor constructive din mediul construit românesc.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K01	Locuire	Include toate tipurile de locuințe, atât individuale cât și colective, permanente sau temporare.
K01F01	Locuință Individuală	Casă sau vilă destinată unei singure familii, cu teren aferent.
K01F02	Locuință Colectivă	Apartament într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime variabil.
K01F03	Ansamblu Rezidențial	Grup de locuințe colective sau individuale, cu facilități comune (parcuri, locuri de joacă, parcări).
K01F04	Locuință Socială	Locuință destinată categoriilor defavorizate, subvenționată de stat sau autorități locale.
K01F05	Locuință de Serviciu	Locuință pusă la dispoziție de angajator pentru muncitori sau funcționari.
K01F06	Cămin Studențesc	Clădire destinată locuirii temporare a studenților, cu camere comune și facilități integrate.
K01F07	Cămin pentru Muncitori	Spații de cazare pentru muncitori, utilizate în proximitatea șantierelor sau a parcurilor industriale.
K01F08	Locuință Temporară	Construcție modulară sau containerizată pentru locuire pe termen scurt (șantiere, tabere de muncă).
K01F09	Locuință de Vacanță	Casă sau apartament destinat utilizării sezoniere, în zone turistice sau rurale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K01F10	Pensiune	Clădire cu un număr redus de camere, destinată cazării turiștilor, oferind servicii de cazare și masă.
K02	Educație și Sănătate	Include clădiri destinate educației și sănătății, având cerințe specifice privind siguranța, igiena și accesibilitatea.
K02F01	Creșă	Unitate destinată îngrijirii și educației copiilor sub 3 ani, cu dotări speciale pentru siguranță și confort.
K02F02	Grădiniță	Instituție educațională pentru copii între 3 și 6 ani, cu spații dedicate activităților de învățare și joacă.
K02F03	Școală Primară	Instituție educațională pentru învățământul primar, destinată elevilor între 6 și 10 ani.
K02F04	Școală Gimnazială	Instituție educațională pentru învățământul gimnazial, destinată elevilor între 11 și 14 ani.
K02F05	Liceu	Instituție de învățământ secundar, destinată elevilor de peste 14 ani, cu laboratoare, biblioteci și săli de curs specializate.
K02F06	Universitate	Instituție de învățământ superior, incluzând săli de curs, laboratoare, biblioteci și cămine studențești.
K02F07	Centru de Formare Profesională	Unitate destinată cursurilor de calificare și recalificare profesională pentru diverse domenii.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko2Fo8	Spital	Unitate sanitară cu servicii medicale specializate, având secții de urgență, chirurgie și terapie intensivă.
Ko2Fo9	Clinică Medicală	Unitate sanitară de dimensiuni mai mici decât un spital, destinată consultațiilor și tratamentului ambulatoriu.
Ko2F10	Centru de Diagnostic și Imagistică	Unitate sanitară specializată în analize și investigații medicale de tip RMN, CT, ecografie.
Ko2F11	Centru de Recuperare Medicală	Unitate destinată reabilitării pacienților prin tratamente și terapii specializate.
Ko2F12	Centru de Transfuzie Sanguină	Unitate sanitară specializată în colectarea, procesarea și stocarea sângelui și a componentelor sanguine.
Ko3	Comercială, Servicii și Hotelieră	Include clădiri destinate activităților economice, comerciale, de servicii și turism.
Ko3Fo1	Centru Comercial	Spațiu de mari dimensiuni destinat comerțului cu amănuntul, incluzând magazine, food court și servicii complementare.
Ko3Fo2	Supermarket / Hipermarket	Magazin de mari dimensiuni, specializat în vânzarea produselor alimentare și de uz casnic.
Ko3Fo3	Showroom Auto	Clădire destinată expunerii și vânzării de autovehicule, având spații de prezentare și birouri.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K03F04	Clădire de Birouri	Imobil destinat desfășurării activităților de birou, incluzând spații administrative și centre de afaceri.
K03F05	Centru de Afaceri	Complex de birouri cu facilități integrate pentru companii, inclusiv săli de conferință și servicii de suport.
K03F06	Spațiu de Coworking	Spațiu comun de lucru, utilizat de freelanceri și startup-uri, cu acces la facilități comune.
K03F07	Hotel	Clădire destinată cazării turiștilor, incluzând camere, restaurante și facilități de agrement.
K03F08	Pensiune	Unitate de cazare de dimensiuni mici, cu servicii limitate, destinată turiștilor.
K03F09	Sală de Conferințe	Clădire sau spațiu destinat organizării de conferințe, evenimente corporate și seminarii.
K03F10	Restaurant	Clădire sau spațiu destinat servirii de mese și băuturi.
K04	Industrială, Logistică și Energetică	Include clădiri și infrastructuri dedicate producției, distribuției și gestionării energiei.
K04F01	Fabrică	Unitate industrială destinată producției de bunuri și materiale, incluzând linii de producție și spații de stocare.
K04F02	Hală Industrială	Spațiu acoperit de mari dimensiuni utilizat pentru producție sau depozitare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K04F03	Depozit Logistic	Unitate destinată stocării și distribuției de mărfuri, incluzând zone de manipulare și transport.
K04F04	Centru de Transport Marfă	Terminal logistic unde sunt organizate activitățile de încărcare, descărcare și expediere de mărfuri.
K04F05	Centrală Hidroelectrică	Instalație de producție a energiei electrice prin utilizarea forței apei, incluzând baraje și turbine.
K04F06	Centrală Nucleară	Instalație pentru generarea de energie electrică pe bază de reacții nucleare, având cerințe stricte de siguranță.
K04F07	Centrală Termică	Instalație care produce energie electrică și termică prin arderea combustibililor fosili.
K04F08	Centrală Eoliană	Unitate de producție a energiei electrice prin utilizarea energiei vântului.
K04F09	Centrală Solară	Instalație pentru generarea de energie electrică utilizând panouri fotovoltaice.
K04F10	Stație de Transformare Electrică	Instalație pentru transformarea și distribuția energiei electrice la diferite tensiuni.
K04F11	Unitate de Cogenerare	Sistem integrat de producere simultană a energiei electrice și termice pentru eficiență ridicată.
K04F12	Rafinărie	Instalație industrială complexă pentru prelucrarea țițeiului și obținerea de produse petroliere.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K05	Culturală, Recreativă și Sportivă	Include clădiri și spații destinate activităților culturale, de divertisment, recreere și sportive.
K05F01	Teatru	Clădire destinată spectacolelor artistice, având scenă, culise, foaier, zone de public și spații tehnice.
K05F02	Muzeu	Instituție destinată expunerii, conservării și cercetării colecțiilor culturale, istorice și științifice.
K05F03	Biblioteca	Clădire destinată depozitării, conservării și consultării cărților, manuscriselor, documentelor și materialelor educative.
K05F04	Sală de Expoziții	Spațiu destinat organizării de expoziții, târguri, conferințe și alte evenimente publice sau private.
K05F05	Sală de Sport	Clădire destinată antrenamentelor și competițiilor sportive indoor, cu terenuri specializate, tribune pentru spectatori și spații anexe.
K05F06	Stadion	Construcție de mari dimensiuni, în aer liber, destinată competițiilor sportive, concertelor și altor evenimente publice de amploare.
K05F07	Arenă Polivalentă	Clădire multifuncțională, de regulă acoperită, destinată găzduirii de evenimente sportive, concerte, spectacole, expoziții și conferințe.
K05F08	Parc de Distracții	Zonă amenajată în aer liber, cu diverse atracții mecanice, jocuri, spectacole și facilități pentru recreere și divertisment.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K05F09	Parc Acvatic	Zonă amenajată cu bazine de înot, tobogane, instalații de joacă pe apă și facilități complementare.
K05F10	Sală de Evenimente	Clădire sau spațiu destinat desfășurării de evenimente private sau corporate.
K05F11	Cinematograf	Clădire sau spațiu destinat proiecției de filme, cu săli de proiecție, ecrane, sisteme de sonorizare și scaune pentru public.
K06	Infrastructură de Transport	Include construcții destinate transportului public și privat, acoperind drumuri, căi ferate, aeroporturi și infrastructuri multimodale.
K06F01	Autostradă	Drum de mare viteză destinat exclusiv traficului motorizat, cu acces controlat.
K06F02	Drum Național	Infrastructură rutieră care asigură legături între principalele orașe și regiuni ale unei țări.
K06F03	Pod Rutier	Construcție care permite traversarea unui obstacol natural sau artificial, destinată traficului auto.
K06F04	Pasaj Denivelat	Infrastructură care permite traversarea fără interferențe între diferite fluxuri de trafic.
K06F05	Gară	Stație feroviară unde trenurile opresc pentru îmbarcarea și debarcarea pasagerilor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko6Fo6	Stație de Metrou	Punct de oprire subteran sau de suprafață pentru transportul feroviar urban rapid.
Ko6Fo7	Terminal Aeroportuar	Infrastructură destinată îmbarcării și debarcării pasagerilor, gestionării bagajelor și activităților aeronautice.
Ko6Fo8	Depou	Spațiu destinat garării, întreținerii și reparațiilor mijloacelor de transport public.
Ko6Fo9	Tunel Rutier	Construcție subterană care permite traficul auto printr-un obstacol natural sau urban.
Ko6F10	Hub de Mobilitate Alternativă	Spațiu destinat integrării transportului alternativ, incluzând biciclete, trotinete electrice și transport electric.
Ko6F11	Pistă de Biciclete	Infrastructură special amenajată pentru circulația bicicletelor în mediul urban și rural.
Ko6F12	Stație de Încărcare pentru Vehicule Electrice	Punct de alimentare cu energie electrică pentru vehicule electrice, integrat în infrastructura urbană.
Ko6F13	Port	Infrastructură complexă destinată acostării navelor, transferului de mărfuri și pasageri.
Ko7	Infrastructura Hidrotehnică și Portuară	Include construcții destinate gestionării apei și transportului naval, incluzând baraje, porturi și structuri de control hidrotehnic.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko7Fo1	Baraj	Construcție hidrotehnică destinată reținerii și gestionării apei pentru alimentare, irigații sau producție de energie.
Ko7Fo2	Lac de Acumulare	Corp de apă format prin retenția apei în spatele unui baraj, utilizat pentru alimentare, energie sau protecția împotriva inundațiilor.
Ko7Fo3	Canal Navigabil	Infrastructură artificială destinată transportului naval, conectând porturi și râuri navigabile.
Ko7Fo4	Ecluză	Structură hidrotehnică utilizată pentru a permite navelor să depășească diferențele de nivel pe căile navigabile.
Ko7Fo5	Stație de Pompare	Instalație destinată ridicării nivelului apei pentru irigații, alimentare sau protecție împotriva inundațiilor.
Ko7Fo6	Dig	Structură hidrotehnică destinată protecției împotriva inundațiilor și erodării malurilor.
Ko7Fo7	Port Comercial	Infrastructură destinată operării și manipulării mărfurilor transportate pe cale maritimă sau fluvială.
Ko7Fo8	Terminal Container	Unitate logistică specializată în manipularea și depozitarea containerelor maritime.
Ko7Fo9	Doc Uscat	Infrastructură portuară destinată construcției, întreținerii și reparațiilor navelor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko7F10	Port Turistic	Port destinat ambarcațiunilor de agrement și activităților turistice maritime.
Ko7F11	Cheu	Construcție hidrotehnică situată la marginea apei, destinată acostării navelor și desfășurării operațiunilor portuare.
Ko8	Infrastructura Urbană și Tehnico-Edilitară	Include construcții esențiale pentru funcționarea orașelor, asigurând gestionarea resurselor, utilităților și serviciilor publice.
Ko8Fo1	Stație de Tratare a Deșeurilor	Instalație destinată sortării, procesării și reciclării deșeurilor urbane și industriale.
Ko8Fo2	Stație de Reciclare	Instalație specializată în recuperarea și re folosirea materialelor reciclabile din deșeuri.
Ko8Fo3	Stație de Incinerare	Instalație pentru arderea controlată a deșeurilor, utilizată pentru reducerea volumului și producerea de energie.
Ko8Fo4	Rețea de Apă Potabilă	Sistem de distribuție a apei potabile către locuințe și clădiri publice.
Ko8Fo5	Rețea de Canalizare	Sistem de colectare și evacuare a apelor uzate din mediul urban.
Ko8Fo6	Rețea de Distribuție Termică	Infrastructură pentru transportul agentului termic destinat încălzirii centralizate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko8F07	Rețea de Telecomunicații	Sistem de distribuție a semnalului telefonic, internet și televiziune prin fibră optică sau alte tehnologii.
Ko8F08	Iluminat Public	Rețea de infrastructură pentru iluminarea străzilor, trotuarelor și zonelor publice.
Ko8F09	Stație de Epurare a Apei	Instalație pentru tratarea apelor uzate înainte de deversare în mediu.
Ko8F10	Parc Fotovoltaic Urban	Sistem de panouri solare instalat pentru alimentarea cu energie a rețelelor urbane.
Ko8F11	Stație de Transformare	Instalație electrică care modifică tensiunea curentului electric pentru distribuție.
Ko9	Agricolă și Mediu	Include construcții și infrastructuri destinate agriculturii, sustenabilității și protecției mediului.
Ko9F01	Fermă Agricolă	Infrastructură destinată cultivării plantelor și creșterii animalelor pentru producția agricolă.
Ko9F02	Siloz	Construcție destinată depozitării cerealelor și altor produse agricole în vrac.
Ko9F03	Seră Agricolă	Structură protejată destinată cultivării plantelor în medii controlate.
Ko9F04	Sistem de Irigații	Infrastructură pentru distribuția apei în terenurile agricole.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K09F05	Centru de Prelucrare a Produselor Agricole	Instalație destinată procesării și ambalării produselor agricole pentru distribuție.
K09F06	Stație de Compostare	Instalație pentru procesarea deșeurilor organice în compost utilizabil în agricultură.
K09F07	Centru de Cercetare Ecologică	Instituție destinată studiului și protecției mediului, cu laboratoare și terenuri experimentale.
K09F08	Zonă de Conservare a Mediului	Arie protejată destinată conservării biodiversității și ecosistemelor naturale.
K09F09	Stație de Epurare a Apei pentru Agricultură	Instalație pentru filtrarea și tratarea apei utilizate în irigații.
K09F10	Fermă de Energie Regenerabilă	Instalație destinată producerii de energie verde prin panouri solare sau biomasă pentru agricultură.
K10	Parcuri și Spații Verzi	Include construcții și spații destinate recreerii, ecologiei și protecției mediului.
K10F01	Parc Natural	Zonă protejată care conservă habitate naturale și biodiversitatea, destinată turismului sustenabil.
K10F02	Rezervație Naturală	Zonă protejată strictă, destinată conservării speciilor și ecosistemelor fragile, cu acces limitat sau interzis publicului.
K10F03	Grădină Botanică	Spațiu destinat cercetării, conservării și educației ecologice prin cultivarea plantelor, deschis publicului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K10F04	Parc Urban	Spațiu verde integrat în mediul urban, destinat relaxării și activităților recreative, cu acces liber publicului.
K10F05	Teren de Joacă	Zonă amenajată cu echipamente pentru copii, destinată activităților recreative.
K10F06	Zonă de Picnic	Spațiu amenajat pentru recreere și activități în aer liber, dotat cu mese, bănci și facilități pentru grătar.
K10F07	Alei de Promenadă	Zone pietonale amenajate pentru plimbare și activități recreative, integrate în parcuri sau spații verzi.
K10F08	Pădure Urbană	Spațiu verde extins în mediul urban, cu rol de absorbție a poluării, de recreere și de habitat pentru fauna sălbatică.
K10F09	Parc de Agreement	Complex destinat activităților recreative, incluzând zone de relaxare, facilități sportive, restaurante și alte servicii.
K10F10	Coridor Ecologic	Infrastructură naturală care conectează habitatele protejate, permițând migrarea speciilor și menținerea biodiversității.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

VOLUMUL III

PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE

4. Fișe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Comuna Domnești, Județul Ilfov

Acest capitol final al Memoriului General servește drept instrument operațional fundamental pentru implementarea viziunii strategice a Planului Urbanistic General, oferind o foaie de parcurs clară pentru primii pași concreți în modernizarea comunei Domnești. Fișele de proiect sintetice prezentate aici detaliază cele mai importante zece intervenții prioritare, selectate pe baza analizei diagnostic multicriteriale și a consultărilor publice, transformând obiectivele strategice în acțiuni tangibile, cu responsabilități, costuri și orizonturi de timp definite. Această anexă este concepută ca un instrument de management, menit să faciliteze luarea deciziilor, atragerea de finanțări și monitorizarea progresului în fazele incipiente ale implementării PUG.

Elaborarea acestor fișe a urmărit principiul transparenței și al coerenței, asigurând o legătură directă și verificabilă între problemele identificate în teritoriu și soluțiile propuse. Fiecare proiect este ancorat în realitățile locale și răspunde unor nevoi stringente ale comunității, de la consolidarea infrastructurii de bază și îmbunătățirea mobilității, la creșterea calității serviciilor publice și valorificarea potențialului economic. Prin structurarea informațiilor într-un format standardizat, se urmărește crearea unui portofoliu de proiecte mature, pregătite pentru a fi incluse



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

în programele de investiții ale administrației locale și pentru a accesa surse de finanțare naționale și europene.

4.1. PROIECT 1: Modernizarea și extinderea infrastructurii de apă și canalizare

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-INF-01
- **Localizare:** Întreg teritoriul intravilan al Comunei Domnești, cu prioritate în zonele de extindere rezidențială recent dezvoltate și în zonele cu rețele subdimensionate sau uzate.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Analiza diagnostic a relevat un deficit major de acoperire a intravilanului cu rețele centralizate de apă potabilă și, în special, de canalizare menajeră. Această disfuncționalitate generează un risc sanitar și de mediu semnificativ, afectează calitatea vieții și limitează potențialul de dezvoltare urbanistică a comunei. Proiectul este esențial pentru asigurarea unor condiții de trai decente și pentru conformarea la normele legale naționale și europene.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează extinderea rețelelor de apă potabilă și canalizare menajeră pentru a asigura o acoperire de 100% a populației din intravilan, reabilitarea tronsoanelor de rețea cu grad avansat de uzură și modernizarea sau, după caz, extinderea capacității stației de epurare pentru a prelua debitele suplimentare și a asigura o tratare conformă.
- **Estimare Cost Total:** 25.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny"; Programul Operațional Dezvoltare Durabilă (fonduri europene); bugetul local (pentru cofinanțare și cheltuieli neeligibile).
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 luni (incluzând etapele de Studiu de Fezabilitate, Proiectare, Licitatie și Execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești (inițiator și beneficiar); Operatorul Regional de Apă-Canal (management proiect și operare).
- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea gradului de acoperire a populației cu servicii de apă și canalizare la 100%; eliminarea riscurilor sanitare asociate apelor uzate netratate.

4.2. PROIECT 2: Modernizarea DJ 602 (Prelungirea Ghencea) și amenajarea de intersecții sigure cu DN CB

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-TR-01
- **Localizare:** Tronsonul drumului județean DJ 602 care traversează Comuna Domnești (cunoscut ca Prelungirea Ghencea) și intersecțiile acestuia cu Șoseaua de Centură a Bucureștiului (DN CB).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Analiza de trafic a identificat congestie cronică, timpi mari de așteptare și un risc ridicat de accidente rutiere pe acest coridor vital, care asigură legătura principală cu municipiul București. Suprasolicitarea arterei afectează calitatea vieții, mediul și atractivitatea economică a comunei.
- **Descriere Sumară:** Proiectul propune lărgirea la 4 benzi a tronsonului DJ 602 pe teritoriul comunei, crearea de trotuare și piste pentru biciclete, precum și amenajarea unor intersecții moderne și sigure (senzori giratorii sau pasaje denivelate) la punctele de conexiune cu DNCB.
- **Estimare Cost Total:** 15.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Operațional Transport (fonduri europene); buget de stat; parteneriat strategic între Primăria Domnești, Consiliul Județean Ilfov și CNAIR.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Consiliul Județean Ilfov (administrator drum); Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR).
- **Indicatori de Rezultat:** Reducerea timpului mediu de traversare a comunei cu cel puțin 30% la orele de vârf; reducerea numărului de accidente rutiere grave.

4.3. PROIECT 3: Construire grădiniță cu program prelungit și creșă

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-EDU-01
- **Localizare:** O zonă centrală și ușor accesibilă a comunei, propusă în KILO_CAROUL [X10, Y11], pentru a deservi optim zonele rezidențiale în expansiune.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Diagnoza socio-demografică a evidențiat un deficit acut de locuri în unitățile de învățământ preșcolar, pe fondul creșterii accelerate a populației tinere. Acest deficit generează dificultăți pentru familiile active și limitează accesul la educație timpurie.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează construirea unei clădiri noi, moderne, la standarde de eficiență energetică ridicată (nZEB), cu o capacitate totală de 160 de locuri, din care 120 pentru grădiniță cu program prelungit și 40 pentru creșă.
- **Estimare Cost Total:** 4.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta C15: Educație; buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Crearea a 160 de noi locuri pentru educație timpurie, acoperind integral cererea actuală și estimată pe termen scurt.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

4.4. PROIECT 4: Amenajare parc central și coridoare verzi de-a lungul râurilor

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-MED-01
- **Localizare:** O zonă centrală de circa 5 hectare, propusă pentru a deveni parcul central al comunei, și coridoarele adiacente râurilor Ciorogârla și Sabar.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Comuna Domnești înregistrează un deficit semnificativ de spații verzi publice amenajate, ceea ce afectează calitatea vieții și oportunitățile de recreere. Valorificarea potențialului peisagistic al cursurilor de apă este o oportunitate majoră.
- **Descriere Sumară:** Proiectul constă în amenajarea unui parc central multifuncțional (cu locuri de joacă, alei, terenuri de sport, mobilier urban) și crearea unor coridoare verzi-albastre de-a lungul râurilor, cu trasee pietonale și pentru biciclete, care să asigure conectivitatea ecologică și recreativă.
- **Estimare Cost Total:** 5.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Regional București-Ilfov; fonduri de la Administrația Fondului pentru Mediu (AFM); buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Administrația Națională "Apele Române".
- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea suprafeței de spațiu verde amenajat pe locuitor cu minimum 5 mp.

4.5. PROIECT 5: Crearea unei rețele de piste pentru biciclete

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-TR-02
- **Localizare:** De-a lungul arterelor principale modernizate și conectând principalele zone de interes (zone rezidențiale, centrul civic, școli, parcuri).
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Absența unei infrastructuri dedicate pentru mobilitatea alternativă și necesitatea de a reduce dependența de transportul auto individual, în conformitate cu principiile mobilității durabile.
- **Descriere Sumară:** Amenajarea unei rețele coerente de 20 km de piste pentru biciclete, sigure, iluminate și separate fizic de traficul auto, integrate cu sistemul de transport public.
- **Estimare Cost Total:** 3.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta Fondul Local; Programul Regional București-Ilfov.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Indicatori de Rezultat:** Realizarea a 20 km de piste noi pentru biciclete; creșterea ponderii modale a transportului velo.

4.6. PROIECT 6: Modernizarea sistemului de management al deșeurilor

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-MED-02
- **Localizare:** Întreg teritoriul comunei Domnești.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Gradul redus de colectare selectivă a deșeurilor și existența unor depozite neconforme constituie un risc de mediu și o neconformitate cu țintele naționale și europene privind reciclarea.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor "din poartă în poartă" la nivelul întregii comune, construirea unui centru de colectare voluntară pentru deșeuri voluminoase, periculoase și din construcții, și derularea unor campanii de conștientizare.
- **Estimare Cost Total:** 2.500.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Operațional Dezvoltare Durabilă; buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Operatorul de salubritate.
- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea ratei de reciclare a deșeurilor municipale la 50%.

4.7. PROIECT 7: Reabilitarea termică a clădirilor publice

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-EE-01
- **Localizare:** Sediul Primăriei, școlile, grădinițele și dispensarul din comună.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Consumul energetic ridicat al clădirilor publice generează costuri mari pentru bugetul local și emisii semnificative de gaze cu efect de seră. Proiectul contribuie la atingerea țintelor de eficiență energetică.
- **Descriere Sumară:** Proiectul presupune anveloparea termică a clădirilor, modernizarea sistemelor de încălzire și iluminat cu tehnologii eficiente și instalarea de sisteme de producere a energiei din surse regenerabile (panouri fotovoltaice).
- **Estimare Cost Total:** 3.500.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta "Valul Renovării"; Programul Regional București-Ilfov.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Reducerea consumului de energie primară în clădirile publice cu cel puțin 40%.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

4.8. PROIECT 8: Crearea unui centru civic și de servicii integrate

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-SOC-01
- **Localizare:** Zona centrală a comunei, în proximitatea Primăriei.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Diagnoza a relevat lipsa unui centru civic coerent și bine definit, precum și dispersia serviciilor publice, ceea ce afectează identitatea locală și interacțiunea comunitară.
- **Descriere Sumară:** Amenajarea unei piețe publice pietonale și construirea unei clădiri multifuncționale care să găzduiască servicii administrative (ghișeu unic), o bibliotecă modernă, o sală de evenimente și spații pentru activități comunitare.
- **Estimare Cost Total:** 4.500.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Regional București-Ilfov; buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Crearea unui pol central de servicii și viață comunitară, recunoscut și utilizat de locuitori.

4.9. PROIECT 9: Dezvoltarea unui parc logistic și industrial de mici dimensiuni

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-ECO-01
- **Localizare:** O zonă de 10 hectare cu acces direct la Autostrada A1 și/sau DNCB, propusă în KILO_CAROUL [X16, Y09].
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul vizează diversificarea economiei locale, reducerea navetismului și creșterea veniturilor la bugetul local prin atragerea de investiții generatoare de locuri de muncă.
- **Descriere Sumară:** Proiectul constă în realizarea infrastructurii de bază (drumuri de acces, rețele de utilități) de către autoritatea publică pentru o zonă de 10 ha, care va fi ulterior concesionată sau vândută către investitori privați pentru dezvoltarea de activități de logistică și industrie nepoluantă.
- **Estimare Cost Total:** 5.000.000 EUR (pentru componenta publică de infrastructură).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Parteneriat Public-Privat; Programul Regional București-Ilfov.
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Investitori privați.
- **Indicatori de Rezultat:** Crearea a cel puțin 150 de noi locuri de muncă la nivel local.

4.10. PROIECT 10: Digitalizarea administrației și portal PUG interactiv



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Regulament Local de Urbanism

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-GOV-01
- **Localizare:** Primăria Comunei Domnești și platforma online a acesteia.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul este necesar pentru creșterea transparenței, eficienței administrative și a participării publice în procesul de dezvoltare urbană, aliniind comuna la standardele unei administrații moderne.
- **Descriere Sumară:** Implementarea unui sistem de management electronic al documentelor, dezvoltarea unui portal de e-guvernare pentru interacțiunea cu cetățenii și crearea unui geoportal GIS interactiv, public, care să permită consultarea online a prevederilor PUG.
- **Estimare Cost Total:** 500.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta C10: Fondul Local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Reducerea timpului mediu de eliberare a documentelor de urbanism cu 50%; creșterea gradului de satisfacție a cetățenilor privind interacțiunea cu primăria.