

**Elaborare, avizare și aprobare PUZ – CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENȚIAL LOCUINȚE INDIVIDUALE /
COLECTIVE / ÎNȘIRUIE ZONA COMERCIALĂ ȘI RETAIL,
PARCĂRI, SERVICII, BIROURI
COMUNELE CREVEDIA, CIOCĂNEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

Beneficiar: S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 S.R.L.

Proiectant: S.C. ARCHITECTURE S.R.L. Târgoviște

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale. Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public, fiind diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit în urma avizării conform legii și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local. După aprobare, Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism ulterioare PUZ (Planuri Urbanistice Zonale) sau PUD (Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va conține pe planșe și în piesa scrisă descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

1.6. R.L.U. este valabil cât timp este valabil și P.U.Z.-ul "*Elaborare, avizare și aprobare PUZ – Construire ansamblu rezidențial locuințe individuale / colective / înșiruite zona comercială și retail, parcări, servicii, birouri*" – comunele Ciocănești, Crevedia, județul Dâmbovița. Schimbarea legislației de bază, schimbarea condițiilor particulare de construire, schimbarea prevederilor de construire într-un teritoriu mai amplu decât aceasta, pot determina modificarea P.U.Z., documentație care va prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U. al P.U.Z. de modificare va fi avizat și aprobat în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv.

1.7. Fără a încălca prevederile R.L.U. aferent PUZ, primăriile Ciocănești și Crevedia vor face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- a. Prin schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- b. Prin modificarea nomenclurii stradale sau a numerotării imobilelor;
- c. Modificările formale trebuie comunicate tuturor factorilor care au responsabilitatea gestiunii, protecției și monitorizării evoluției zonei.

1.8. Rolul R.L.U. aferent PUZ este de a stabili, pentru imobilele situate în această zonă, reguli privitoare la:

- a. Regimul economic al imobilelor: folosințele actuale, destinațiile admise și interzise;
- b. Regimul tehnic al imobilelor incluse în zone cu un anumit regim;
- c. Regimul tehnic al celorlalte imobile;
- d. Modul de construire al unor clădiri sau corpuri de clădiri și regimul tehnic al acestora;
- e. Modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- f. Regimul de protecție a patrimoniului arheologic;
- g. Regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural.

Odată aceste reguli respectate, este permisă autorizarea directă a construirii pe toate parcelele care fac parte din zona centrală, această autorizare directă a construirii însemnând autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism prealabilă.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de realizare a construcțiilor, standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de stabilitate, securitate și siguranță în exploatare, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, precum:

2.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I-IV);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 3451/2013;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată 2002;
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic General pentru comuna Crevedia, avizat de organele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru

comuna Crevedia, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

- Planul Urbanistic General pentru comuna Ciocănești, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru comuna Ciocănești, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

2.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;
- Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil

2.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției-cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003;

2.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;
- Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
- Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- Ordinul M.C.C. Ordinul nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice;

2.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;

- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;
- Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

2.1.6. Acte normative privind utilitățile:

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale ;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;
- Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism al PUZ (conform PUG aprobat și RLU aferent), cu suprafața totală de **1566031,00 mp**, este constituit din mai multe categorii de proprietate, parcele identificate ca:

- terenuri proprietate privată, identificate (în general) ca teren arabil intravilan;
- terenuri proprietate privată, identificate (în general) ca teren curți-construcții intravilan.

3.2. Funcțiunea dominantă a zonelor învecinate este „locuirea și funcțiuni complementare”.

3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale fiecărei subzone, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”. Pe baza zonificării se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite din zonele și subzonele funcționale.

3.4. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o zonă, determinate de necesitățile populației rezidente și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și funcționali specificați în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ și corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 2 la R.G.U.

3.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (subzonei), în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 1 la R.G.U.

3.6. Împărțirea teritoriului în subunități teritoriale de referință a fost prezentată în planșă separată la PUG, fiind o reprezentare convențională pentru terenurile cu funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale, urmărind în general traseele străzilor interioare.

RECOMANDĂRI SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIU PEISAGISTIC

Măsuri la nivelul amplasamentului:

- Colectarea apei pluviale se va realiza în sistem separativ (separat de colectarea apei uzate menajere). Se va evita, pe cât posibil, evacuarea apelor pluviale în sistemul de canalizare.
- Se recomandă adoptarea de soluții de amenajare a terenului care să asigure drenarea excesului de umiditate, menținerea unor suprafețe ample permeabile (înverzite), inclusiv prin plantarea de arbori și arbuști consumatori de apă în exces și utilizarea de pavaje permeabile.
- Aleile de acces pietonale, trotuarele, suprafețele aferente spațiilor tehnice din cadrul amenajării vor fi pe cât posibil permeabile, prin aplicarea unor soluții de pavare care să permită infiltrarea apei sau soluții cu dale care să permită scurgerea naturală a apelor (dale înierbate).
- Procentul de teren care nu este permeabil (construcții, alei pietonale sau carosabile, parcaje), trebuie să fie cât mai redus.
- Se vor utiliza soluții de amenajare care să asigure preluarea și eliminarea rapidă a surplusului de apă pe teren: rigole înverzite, sisteme de canale de infiltrație, canale înverzite, sisteme de drenaj, pavaje permeabile, zone de bioretenție, iazuri, bazine.
- Se recomandă plantarea terenului perimetral cu arbori și arbuști (sistem de gard viu). De asemenea, se recomandă ca secțiunea străzilor să includă și zone plantate, adiacente carosabilului sau trotuarului.
- Se recomandă ca apa de ploaie să fie preluată și stocată în rezervoare locale (îngropate sau supraterane), iazuri amenajate, cu posibilitatea de reutilizare pentru udarea grădinii. De asemenea, apa de ploaie poate fi preluată în cadrul unor canale de irigație și reutilizată. Rezervoarele îngropate pot fi amplasate sub suprafețele impermeabilizate din cadrul amplasamentului (alei, parcaje).

Se recomandă integrarea în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal a următoarelor elemente

Reguli generale:

- Pentru configurarea noilor parcele și amplasarea construcțiilor pe lot se va ține seama de specificul fiecărei localități, păstrând retragerile față de limitele de proprietate și urmărind posibilitatea amenajării de spații verzi în interiorul parcelelor și, pe cât posibil, a plantațiilor de aliniament.
- În măsura în care este posibil, se recomandă amplasarea pavilionară a construcțiilor, respectând specificul local al unei gospodării tradiționale: retrageri, dimensiuni și gabarite, amplasarea construcțiilor pe parcelă și orientarea față de punctele cardinale
- Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a localității printr-o prezență agresivă sau dominantă.
- Se va opta pentru o configurare volumetrică și o amplasare a noilor construcții pe parcelă care să nu obtureze percepția elementelor dominante și de reper existente în localitățile învecinate (biserică, conac sau alte construcții reprezentative).
- Pentru investițiile care necesită suprafețe desfășurate construite mari, acolo unde este posibil, se va opta pentru dispunerea pavilionară a funcțiunilor.
- Amplasarea construcțiilor înalte va avea retrageri mai mari față de limitele parcelei, iar clădirile voluminoase vor fi mascate cu vegetație.

Amplasarea construcțiilor:

- Ca regulă generală, construcțiile sunt amplasate retras față de limitele de proprietate și sunt grupate în partea din față a terenului.
- Pentru extinderi și parcelări noi, se recomandă ca dimensiunile loturilor să fie suficient de generoase pentru a nu conduce la îndeșirea excesivă a fondului construit
- Construcțiile sunt amplasate retras față de aliniament și față de limitele laterale de proprietate. Clădirile sunt grupate în partea din față a terenului, pentru a lăsa cât mai mult loc pentru amenajarea unei grădini sau plantații de pomi fructiferi și pentru utilizarea terenului din spatele proprietății, pentru plantații agricole (acolo unde suprafața parcelei permite acest lucru)
- Construcția are de cele mai multe ori o latură scurtă orientată spre stradă. Configurația este întâlnită în special la parcelele cu deschideri mici la stradă, unde alte modalități de amplasare sunt dificile. În funcție de lățimea terenului, construcțiile anexă pot fi dispuse fie în continuarea locuinței, fie paralel cu aceasta sau

paralel cu strada, atunci când lățimea terenului permite această configurație.

- Construcțiile vor fi configurate și amplasate astfel încât să nu creeze imaginea unui front compact construit de-a lungul aliniamentului sau să ocupe toată lungimea frontului construit pe latura dinspre stradă,
- Construcțiile cu funcțiuni ce presupun acces public pot fi amplasate pe aliniament, cu acces direct din spațiul public

Acoperisul:

- Se recomandă păstrarea specificului zonei, cu acoperiș în patru sau în două ape (pentru construcțiile pentru care se adoptă modelul construcțiilor anexă), cu preluarea configurației, a pantei și a materialelor pentru învelitoare specifice construcțiilor tradiționale din zona unde sunt amplasate noile investiții

Invelitoarea:

- realizarea de acoperișuri cu șarpantă în patru ape cu pante line, specifice zonei;
- evitarea realizării de pante inegale la acoperiș sau acoperișuri într-o singură apă, evitarea realizării de calcane;
- în cazul construcțiilor din adâncimea terenului se admit și acoperișuri în două ape (care folosesc formele și proporțiile tradiționale ale construcțiilor anexă: hambare, grajduri);
- se va evita amplasarea construcțiilor cu acoperișuri în două ape și în special a timpanelor orientate către spațiul public;
- utilizarea materialelor tradiționale: țigla ceramică, șița sau șindrila, tabla plană fălțuită
- nu este recomandată folosirea tablei profilate, a tablei ondulate sau cutate, a membranelor bituminoase
- se va evita utilizarea învelitorilor din tablă cutată sau ondulată și din tablă zincată care reflectă puternic razele soarelui; se recomandă alegerea unor culori și nuanțe cât mai naturale sau neutre; evitarea culorilor stridente pentru materialele de învelitoare (albastru, roșu, galben etc.)

Socul și pereții

- Se va opta pentru materiale sau culori care nu contrastează cu imaginea tradițională,
- Este inoportună utilizarea unor materiale stridente prin textură sau culoare (suprafețe cu luciu sau care reflectă lumina, care au contraste puternice și muchii ascuțite).
- Se va evita utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri).
- Se recomandă utilizarea culorii alb (culoarea tradițională pentru construcțiile din mediul rural) sau a unor culori naturale în tonuri nesaturate, a culorilor naturale pastelate, puțin contrastante.
- Este neadecvată utilizarea unor culori stridente sau contrastante (de ex.: roz, ciclamen, violet, portocaliu, roșu ș.a.).
- Pentru finisajele exterioare ale noilor construcții se recomandă utilizarea soluțiilor și materialelor de construcție tradiționale (tencuială, lemn, cărămidă).
- Pe fațade nu se vor crea desene, nu se vor marca muchii, diverse elemente arhitecturale sau schimbări de plan cu diferențe de culoare.
- Fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, lambriuri sau alte placaje din diverse materiale (de exemplu, din material plastic sau tablă) sau cu placaje din diverse materiale care imită aparența unui material natural.
- pentru tratarea soclului construcțiilor noi se pot utiliza materiale naturale (precum piatră, mozaic, simlipiatră), evitându-se căutarea unui aspect „rustic”; dacă se optează pentru placarea soclului cu piatră, aceasta va fi fasonată, cu suprafața plană; nu se recomandă placarea cu piatră spartă.

Tâmplăria și golurile- recomandări:

- Culorile utilizate vor fi cât mai aproape de culoarea naturală a elementelor constructive, discrete, evitându-se culorile stridente la elementele de tâmplărie
- Se va evita folosirea elementelor decorative și a formelor nespecifice zonei
- Se recomandă feroneria în culori discrete, naturale, nestrălucitoare, eventual realizată din fier forjat (culoare închisă, mată), excluzând variantele din inox.
- La locuințe se va evita montarea pe fațade a grilajelor cu desene complicate sau din profile din oțel.
- Se recomandă folosirea geamului clar; a geamului termoizolator, dublu sau triplu- strat.
- Este nepotrivită folosirea geamului cu efect de oglindire, reflectorizant, colorat, fumuriu sau utilizarea foliilor care creează aceste efecte și a geamurilor care ies din planul ferestrelor (geam bombat).
- Pentru umbrirea suprafețelor vitrate vor fi adoptate soluțiile arhitecturii tradiționale (prisma, streșini, vegetație).

- În cazul în care este necesară o protecție suplimentară sunt recomandate soluțiile care utilizează elemente din materiale naturale, care prin conformare și aspect sunt cât mai discrete și nu creează elemente discordante pe fațade (de exemplu obloane).

Elemente de fațadă

- Pentru umbrirea suprafețelor vitrate vor fi adoptate soluțiile arhitecturii tradiționale (prisma, streșini, vegetație).

Amenajări exterioare

- Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesurile în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampe finisate de preferință cu materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă), materiale reciclate, încadrându-se în specificul local, fără decorații excesive.
- Pentru treptele sau terasele exterioare executate din beton, este suficientă tratarea suprafeței cu scliviseală de ciment - placarea cu gresie ceramică, piatră sau alte placaje
- Se recomandă ca prispa sau terasele să fie realizate cu pardoseală din lemn, cu trepte din lemn, piatră, cărămidă.
- Se recomandă ca spațiul amenajat în interiorul curților pentru circulații, utilizarea curentă și/sau parcarele autovehiculelor să se dimensioneze în funcție de strictul necesar, favorizându-se spațiile plantate.
- Se va evita amenajarea unor platforme betonate în interiorul curților. Pentru acces și pentru amenajarea spațiului neplantat din interiorul curților se vor favoriza soluțiile care permit infiltrarea în sol a apelor pluviale (alei pietruite sau realizate din dale care, de preferință, nu vor fi dispuse în suprafețe continue - dale înierbate).
- Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se recomandă a fi pavate cu pietriș sau piatră de râu, cu dale de piatră cioplită, lemn, cărămidă refolosită sau vor fi alei înierbate sau pietruite. Culoarele dalelor și platformelor vor fi cele ale materialelor folosite (naturale), nu se vor folosi pigmenți pentru colorarea suprafețelor. Nu se recomandă utilizarea pavajelor din beton amprentat.
- Se recomandă ca platformele pentru autovehicule și aleile carosabile să fie pietruite sau cu elemente (dale) înierbate. Se va evita betonarea și asfaltarea suprafețelor aferente circulațiilor sau staționării automobilelor și trasarea marcajelor. Atunci când este necesară crearea unor platforme asfaltate sau betonate, acestea se vor dimensiona în funcție de strictul necesar

Împrejmirile

- Pentru realizarea împrejmirii și a porților de acces vor fi adoptate configurații și materiale care să permită perceperea grădinii dinspre stradă și a construcțiilor (fațadelor) orientate către spațiul public
- Se recomandă realizarea a două porți de acces, pentru acces pietonal și pentru acces auto.
- Materialele din care se realizează împrejmirile vor respecta specificul local; acestea nu vor fi asamblate în configurații care să creeze suprafețe opace sau realizate din elemente cu suprafețe mari netraforate, astfel încât să împiedice vizibilitatea în curtea adiacentă spațiului public
- Se recomandă înălțimi reduse ale împrejmirii; aceasta nu va depăși 1,80 m și nu va fi mai mare decât a împrejmirilor adiacente
- Nu se vor realiza împrejmiri opace, care să nu permită vizibilitatea în spațiul grădinii, din tablă cutată sau ondulată, ziduri opace din beton, cărămidă sau din panouri translucide (policarbonat sau materiale similare); de asemenea, împrejmirile existente sau transparente (traforate) nu vor fi dublate cu astfel de materiale
- nu sunt recomandate gardurile din șipci de lemn înalte, dispuse fără spațiu între ele, pentru a forma un paravan opac, acestea pot fi dispuse la distanță de cca 5-10 cm, conform specificului localităților din sudul țării.
- Pentru împrejmiri sau porțile de acces nu se va opta pentru materiale sau culori stridente ori pentru utilizarea mai multor culori (în special a combinațiilor de culori puternic contrastante); se vor utiliza materiale naturale, netratate, sau vopsite cu alb ori culori neutre, puțin contrastante (conform specificului local - vezi mai sus).
- Culoarele stridente (de exemplu: roz, ciclamen, violet, portocaliu, roșu) nu se încadrează în specificul localităților din Câmpia Română.

Echiparea edilitară și iluminat exterior

- Corpurile de iluminat vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, cu volume simple, fără ornamente excesive sau elemente care imită stilurile istorice, în special cele provenite din alte culturi.
- Nu sunt recomandate reclamele și firmele luminoase pentru nicio funcțiune; se va opta pentru iluminarea indirectă a firmelor și a reclamelor.
- Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va evita amplasarea antenelor TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și

dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

- Se recomandă recuperarea și refolosirea apei de ploaie, pentru a fi utilizată ca apă „gri” în gospodărie sau pentru udarea grădinii.

Vegetatia

- Se va acorda o importanță sporită amenajărilor peisagere și în special plantării spațiilor neconstruite cu arbori și arbuști autohtoni
- În spațiul liber dinspre stradă, rezultat din retragerea construcțiilor, se recomandă amenajarea unor grădini cu flori și arbuști ornamentali.
- Se va favoriza amenajarea în cât mai mare măsură a spațiului liber din interiorul proprietății, cu plantație joasă (grădini de flori, legume sau plantație agricolă), și se va urmări plantarea cât mai multor pomi fructiferi, arbori și arbuști.
- Se recomandă respectarea specificului local privind plantarea arborilor și arbuștilor de-a lungul limitelor de proprietate (în special cele laterale)
- Se încurajează, de asemenea, utilizarea vegetației ca element arhitectural sau pentru mascarea construcțiilor existente ori noi, cu volume care depășesc scara construcțiilor specifice zonei.
- Nu sunt recomandate speciile exotice și fasonarea excesiv decorativă a arbuștilor.

Alte recomandări:

- Se recomandă ca mobilierul exterior să fie realizat din materiale naturale, respectând specificul local. Acesta va fi realizat cu volume și forme simple și va fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori.
- Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.
- Prin amenajările exterioare nu vor fi obturate elementele importante de peisaj natural (Pădurea Râioasa, canalele de irigație etc.).
- Pentru amenajarea curții vizibile din spațiul public nu se vor utiliza fântâni arteziene, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, ansambluri sau elemente rustice (care cu flori, bănci și foisoare); pentru amenajarea peisageră nu sunt recomandate plantele exotice
- Se recomandă ca pentru aleile de acces și trotuare să fie utilizate materiale care permit infiltrarea apelor meteorice (pietriș, dale înierbate).
- Parcarea și amenajarea spațiilor de parcare pentru autovehicule se vor face în incinta proprie, în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.
- Amenajarea șanțurilor care mărginesc drumurile și a canalelor de irigație existente se va face de preferință cu vegetație; nu se recomandă betonarea acestora
- Pentru spațiul public aferent proprietății se recomandă plantarea acestuia (spații verzi amenajate, plantații de aliniament), evitându-se realizarea unor trotuare betonate sau asfaltate (acestea pot fi din pietriș sau dale prefabricate).
- Nu se vor realiza trotuare și platforme betonate pe toată lungimea proprietății; dacă se va considera necesar, acestea se vor limita la zona de acces auto și/sau pietonală (fără a acoperi șanțul pe o lungime mai mare decât este necesar pentru a asigura accesul pe proprietate).
- Se recomandă executarea mobilierului exterior din materiale naturale. Acestea vor fi realizate cu volume și forme simple și vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.
- Pentru amenajarea spațiului public nu se vor utiliza fântâni arteziene, pergole, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, amenajări inspirate din modele
- Pentru amenajarea peisageră sunt recomandate speciile autohtone; nu se vor folosi plante exotice
- Se recomandă pentru amenajarea parcurilor și a locurilor de joacă pentru copii utilizarea în cât mai mare măsură a materialelor naturale (lemn, nisip). Pentru alei se recomandă materialele naturale și alegerea unor soluții care să permită infiltrarea apei de ploaie (de exemplu: pietriș, dale înierbate).
- Reclamele, firmele, inscripțiile sau totemurile (susținute de alte construcții sau montate pe structuri proprii) vor fi discrete și se vor amplasa astfel încât să nu obtureze sau să concureze cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) sau cu construcțiile învecinate.
- Nu se recomandă amplasarea reclamelor luminoase (cu casete luminoase sau neoane, șir luminos cu leduri etc.) ori a celor executate din materiale sau cu culori stridente sau puternic contrastante. Se recomandă utilizarea iluminatului indirect al reclamelor, inscripțiilor sau totemurilor, în defavoarea sistemelor cu panouri

luminoase.

- Dimensiunile firmelor vor fi de preferință cât mai reduse și se vor alege în funcție de proporțiile construcțiilor (raportul plin-gol, decorații), astfel încât să nu fie obturate goluri sau elemente de decor ale fațadelor.
- Se recomandă ca echipamentele tehnologice (instalații de aer condiționat, antene parabolice) să fie amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

PREVEDERILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIU DE ECHIPARE EDILITARA ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru satisfacerea nevoilor consumatorilor din cadrul amplasamentului studiat s-a luat in considerare un sistem mixt de alimentare cu energie electrica, constând in racordarea la rețelele existente in vecinătatea zonei studiate, cat si din sursa proprie (parc fotovoltaic propus pe amplasamentul studiat).

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va realiza conform avizului de amplasament.

ALTE TIPURI DE REȚELE (ILUMINAT PUBLIC, CABLU DE RECEPȚIE T.V., TELEFONIE)

Aceste tipuri de utilitati vor fi montate pe stalpi electrici de folosinta comuna, iar bransarea la abonat (pentru telefonie si receptie programe T.V.) se va face optional.

Iluminatul public se va face cu corpuri de iluminat exterior, rezistente la intemperii, echipate cu corpuri de iluminat de tip LED min. 40 W, amplasate la distanta de 30 m intre ele.

Telecomunicatiile vor fi asigurate prin telefonie mobila, solutia de racordare la rețeaua de telefonie fixa fiind dezavantajoasa din punct de vedere economic.

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Pentru asigurarea alimentarii cu apa si a evacuării apelor uzate menajere s-a luat in calcul racordarea la sistemul de alimentare cu apa si canalizare al comunei Tartasesti si al comunei Crevedia.

Dezvoltarea etapizata a soluției propuse in prezentul PUZ va incepe cu amenajarea teritoriului aferent UTR 1 si va continua cu UTR 2 respectiv UTR 3 si va avea in vedere posibilitatea bransarii graduale la infrastructura tehnico-edilitara prezenta in vecinătatea amplasamentului studiat. Daca pana la finalizarea obiectivelor propuse in fiecare UTR , in ordinea de mai sus , rețelele din zona nu vor fi puse in functiune , beneficiarul se obliga sa extinda si sa redimensioneze aceste rețele pe cheltuiala sa , conform avizelor de bransament ce vor fi emise de catre operatorii acestora.

Ca soluție alternativa , in condițiile in care rețeaua de apa si canalizare a comunei Tartasesti nu este pusa in functiune pana la finalizarea UTR1 (caz puțin probabil) sau bransarea la rețeaua existenta in satul Samurcasi , operata de sc. RAJA SA este insuficienta , se ia in calcul si realizarea unei gospodarii de apa (puțuri forate de adâncime, rezervor de inmagazinare, statie pompe, remiza PSI, etc) in fiecare UTR (etapa de dezvoltare) fiind prevazute spatii pentru acest tip de functiuni – PLANSA nr. 3.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE si PLANSA nr. 4 – ECHIPAREA EDILITARA.

Dimensionarea gospodariilor de apa, a numarului de puturi forate, a statiilor de epurare de zona cat si a bransamentelor de apa se va face astfel incat sa asigure deopotriva debitul maxim orar pentru consumul de apa rece pentru nevoi igienico-sanitare si in functie de capacitatile de distributie/preluare a operatorilor din zona.

CANALIZAREA

Retele de canalizare

Soluția principala propusa pentru evacuarea apelor uzate igienico-sanitare provenite de pe amplasamentul fiecărui UTR este de a colecta si conduce apele uzate in rețeaua centralizata a comunei Tartasesti după finalizarea si punerea in functiune a acesteia si catre rețeaua functionala din satul Samurcasi, Com. Crevedia (conform adresa din partea Primariei Com. Crevedia).

In condițiile in care debitul de ape uzate depasete capacitatea statiei de epurare a comunei Tartasesti, suplimentarea capacitatii acesteia se poate realiza prin grija exclusiva a SC PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL (conform precizărilor din adresa primăriei Tartasesti).

Ca soluție alternativă, în condițiile în care rețeaua de apă și canalizare a comunei Tărtășești nu este pusă în funcțiune până la finalizarea UTR 1 (caz puțin probabil) si bransarea la rețeaua de publica din satul Samurcasi, Com. Crevedia nu este posibila sau insuficienta, se ia în calcul și realizarea de stații de epurare in spatii special amenajate cu functiunea TEHNICO-EDILITAR conf. Plansei 3.1 – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Această soluție alternativă (cu stații de epurare) va fi aplicată și celorlalte UTR-uri numai în condițiile în care ritmul de dezvoltare al investițiilor de apă și canal nu este corelat cu cel al dezvoltării UTR-urilor.

Se va urmări în permanență gradul de dezvoltare al rețelelor de apă și canalizare în zona astfel încât să se poată opta pentru bransarea la acestea.

În condițiile în care se va recurge la realizarea de stații de epurare, apele rezultate din funcționarea acestora (ape uzate devenite ape convențional curate ca urmare a epurării) se vor colecta prin rețeaua din incinta proprie a obiectivului și se vor deversa în canalele existente în vecinătatea directă a amplasamentului studiat. (Debitul se va stabili prin avizul administratorului canalului - ANIF și prin avizul de gospodărire a apelor).

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

- apele pluviale convențional curate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe acoperișuri și drumuri (cu excepția parcarilor) se vor colecta direct prin sistem separat de drenaj și se vor direcționa către sistemul principal de drenaj cu evacuare în canalele de desecare din zona și/sau liber pe teren
- apele pluviale convențional impurificate rezultate din colectarea debitului pluvial de pe drumuri și platforme carosabile/parcări se vor colecta în sistemul de drenaj principal și adiacent sau integrat în ampriza drumurilor existente și se vor trece prin separator de hidrocarburi înainte de deversare în canalele existente în vecinătatea directă a amplasamentului studiat.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Majoritatea obiectivelor care se vor realiza sunt consumatoare de gaz metan pentru:

- preparare hrană la locuința și alimentație publică
- încălzire cu sobe sau cu centrale termice individuale
- la diverse procese tehnologice utilizate în cadrul obiectivelor de prestări servicii și mică industrie.

Se propune realizarea unei STATII DE REGLARE, MASURARE, PREDARE GAZE, care să asigure și necesarul de consum, iar capacitatea să fie de minim 13 000 Nmc/h.

Rețelele de distribuție a gazelor pe străzile principale se vor face aerian, pe zona trotuarelor, lângă gardurile locuințelor și aparent pe soclul clădirilor (altele decât locuințele).

Vor fi mobilate ambele trotuare cu rețele de gaze, deoarece fiecare abonat își va executa propriul bransament fără a executa subtraversări de străzi.

Alimentarea cu gaze a consumatorilor se va realiza conform avizului de amplasament.

GESTIONAREA DESEURILOR

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice de plastic și vor fi transportate și depozitate în locurile special amenajate (platforme de pre-colectare și depozitare a deșeurilor) de către o firmă specializată, conform contractului de prestări servicii încheiat cu primăria.

Evaluarea costurilor privind echiparea tehnico-edilitară a obiectivului propus se poate face în momentul elaborării studiilor de fezabilitate sau a proiectelor tehnice specifice .

Costurile de proiectare, avizare și realizare a infrastructurii edilitare în spațiul privat revine în sarcina utilizatorilor privați din zonă, persoane fizice sau juridice, individual sau în asocieri, sau în parteneriat cu administrația locală.

Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces. – Legea 10/1995 , art. 22, lit. f

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole intravilane libere din zonă este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul regulament, cu respectarea condițiilor legii, precum și a altor prevederi legale ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, destinația acestor terenuri fiind prezentată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. În situația în care vor apărea astfel de riscuri, în special datorită scurgerii necontrolate a apelor pluviale și prezenței masivului de sare, utilizarea terenurilor se supune următoarelor reguli:

- **Utilizări permise cu condiții:**

Orice fel de construcții și amenajări se vor face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenurile macroporice, cu pânză freatică agresivă, terenuri mlăștinoase sau aflate în alte situații neprecizate în enumerarea de mai sus.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau organismele interesate, după caz.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură majoră este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- **Utilizări permise**

În zonele expuse la riscuri tehnologice (zona de protecție și exploatare a LEA 20 kV, a căii ferate) - servitute de interes public, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, marcarea și reperarea, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii, explozii sau alte avarii, accese pentru întreținere și reparații etc.).

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții propuse în PUZ, cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

- **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servitute legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice etc.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor pe parcelă, ca și autorizarea executării acestora, se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

- ❖ Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc;
- ❖ Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare;
- ❖ Pentru obiectivele publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- ❖ Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- ❖ În zonele cu modificări ale documentațiilor de urbanism inițiale, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, referitoare la rețeaua stradală, orientare, distanțare și dimensionare vor asigura durata minimă de însorire.
- ❖ Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament.

6.2. Reguli de amplasare față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prezentului regulament, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.

6.2.1. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțeleg: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, clădirile fiind amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, astfel:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament se permite numai dacă se respectă astfel caracterul fronturilor stradale, cu excepția construcțiilor care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.3.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate sau alinate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- la aliniament (frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) – obligatoriu în cazul zonelor construite compact;
- retras de la aliniament (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice).

6.3.2. Alinierea fațadelor poate coincide cu aliniamentul stradal ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neparalelă cu acesta.

6.3.3. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de cel mai apropiat punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților) și a celor de securitate a construcțiilor. Distanța între fronturile construite, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, prevederile ce se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție la incendii. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban:

- respectarea prevederilor Codului Civil (servitutea de vedere, evacuarea apelor pluviale);
- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a țesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.4.2. Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate „la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

6.4.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), înșiruite sau în regim izolat (cu retrageri fata de vecinătăți).

6.4.4. În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

6.4.5. Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu, este (conform noului Cod Civil) de 2,0 m (servitute de vedere).

6.4.6. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate) și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public;
- posibilități de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar, și la a doua fațadă, prin amenajări cu o lungime de maximum 30 m pe o singură bandă de 3,5 m lățime și până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m) și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt cu lățimea de 12 m; în cazul în care acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea

minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile la rețeaua de circulație și transport pentru toate categoriile de construcții reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale și prezentul regulament.

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru toate construcțiile, extinderile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru biciclete și pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor fiecărui tip de funcțiune și gabaritelor acestora.

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de normativele în vigoare privind circulația persoanelor vârstnice și a celor cu dizabilități.

- **Utilizări permise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică, precum:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor și a amenajărilor pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale conform normelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

8.1.1. Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora într-o etapă de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

-realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil;
-în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se aprobă în urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan.

Autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.

8.2.1. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor public sau privat interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.3. Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în „Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale” aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumurilor și străzilor interioare de cartier (canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere);
- instalațiile edilitare necesare funcționării imobilelor sau ansamblurilor nou-create (locuințe, locuințe de vacanță, clădiri de întruniri, de afaceri, turism, alimentație publică, loisir și funcțiuni complementare).

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă.

8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998).

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunelor, în timp ce rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare, acestea intră în proprietatea publică.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelilor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

8.4.1. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.4.2. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelilor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces, se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, făcând obiectul unor clauze contractuale.

8.4.3. Fac excepție de la aceste prevederi rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată, dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5. Protecția sanitară a lucrărilor de construcții și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă

Conform prevederilor cuprinse în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și al lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

8.5.1. Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterane va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru captări, foraje, alte surse, aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuji pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Pentru instalațiile de aducțiune a apei, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi delimitată prin borne cu plăcuțe avertizoare. Suprafața dintre cele două rânduri de borne va fi păstrată curată, prin grija proprietarilor și a vecinilor proprietății.

8.5.2 Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru alte construcții și instalații va respecta următoarele limite minime:

- stație de pompare – 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare – 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate – 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune – 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție – 3 m.

8.5.3. La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului, la minimum 0,40 m pe verticală, iar distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă și orice conducte de canalizare care au traseu paralel trebuie să fie de minim 3,0 m.

8.5.4. Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

8.6. Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale de apă potabilă

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apa este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile cap. III din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997.

8.6.1. Apa din fântână, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară zilnic, pentru locuitorii deserviți.

8.6.2. Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure

accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Pereții fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil (ciment, cărămidă sau piatră, tuburi de beton), astfel încât să prevină orice contaminare exterioară.

Fântâna trebuie prevăzută cu ghizduri ce vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente și impermeabile, racordate etanș la pereții fântânii.

Fântâna trebuie să aibă capac și acoperiș de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice.

În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

8.6.3. Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile generale prezentate anterior.

8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură.

Aceste activități sunt reglementate prin prevederile cuprinse în cap. IV din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 și dispozițiile din Legea protecției mediului (Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului).

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

8.7.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane etc.) sau în bazine naturale de apă. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

8.7.3. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile componente nu sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.4. În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

8.7.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la minim 10 m de cea mai apropiată locuință. Vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare ape uzate.

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

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se supune prevederilor art. 30 din R.G.U.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, (caracterizate prin formă, dimensiuni, poziție față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, folosința lor), care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private, aparținând unor proprietari diferiți.

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

9.1.1. Actele vizând orice formă de parcelare a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific zonei, construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (însoțită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism) vor fi

stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.3. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt: condițiile cadrului natural și antropic, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și a construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.4. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentațiilor de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa prevăzută în documentația de urbanism aprobată.

9.1.5. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

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

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt definite ca fiind suprafețele acoperite de vegetație în perimetrul unei așezări și sunt constituite, în accepțiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor, precum plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

10.1.1. Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi în funcție de caracterul construcțiilor principale găzduite de aceasta, într-un procent minim definit astfel:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile aparținând administrației locale (inclusiv școli, grădinițe, cămine de bătrâni etc.) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de relaxare, la fațada principală a clădirii sau în curți – 15% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile aparținând organizațiilor obștești, culte, partide, fundații, sedii de birouri, instituții financiar-bancare și altele asemenea vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirii sau în curți – 10% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, în suprafață de 10-15%, constituite, în general, din aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;
- pentru toate tipurile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

10.2. Reguli cu privire la împrejurimi

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Autorizarea acestora se face conform prevederilor prezentului Regulament.

10.2.1. Configurația împrejurimilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului natural;
- numărul și mărimea acceselor;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor în Răcari, cu diverse tipologii de realizare a acestora, în urma interferențelor educaționale și culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

10.2.2. Elementele care caracterizează împrejurimile sunt:

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil sau pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare etc.).

10.2.3. Împrejmirile la aliniament interesează atât domeniul public al comunității, cât și proprietățile private, prevederile privind amplasarea, structura, construirea, finisarea și conformarea lor putând fi stabilite atât prin respectarea regulilor din prezentul Regulament, cât și prin regulamentele specifice ale administrației publice locale vizând numai acest subiect, aprobat potrivit Legii.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de delimitare între proprietăți de natură diferită, dar și de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.2.4. Împrejmirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Modalitatea de realizare a împrejmirilor în vederea protecției proprietății private, pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor civilizate de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.5. Împrejmirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente în totalitate sau în cea mai mare parte a suprafeței care participă la calea publică.

10.2.6. Împrejmirile realizate pe limitele laterale și pe cea posterioară a parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă construită considerată necesară pentru protecția proprietății și înlăturarea inconvenientelor vizuale directe este de 2 m.

10.2.7. Împrejmirile cu caracter temporar (organizarea de șantier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambiant, putând purta însemnele distinctive ale constructorului sau proprietarului, în măsura în care acestea nu incomodează vizual.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ANSAMBLULUI

III.1. ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

Li

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona Li este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - Li -

Certificatul de urbanism eliberat pentru un imobil cuprinde, conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, „elemente privind regimul economic al imobilului - folosința actuală, activități admise sau neadmise, stabilite în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă, reglementări fiscale specifice localității sau zonei”.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat, înșiruite sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei etc);
- Scuaruri publice;
- Împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate utilizările admise trebuie să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție sau activități de natura utilizărilor interzise.
- Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată de peste 150,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități industriale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- comerț cu materiale de construcții și instalații;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice funcțiuni care generează zone de protecție sanitare și intră sub incidența Ordinului nr. 562/2023 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

Regimul de aliniere va fi de de minim 3.00 metri față de aliniament;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 2,0 metri (*zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - zonificare"*).

Retragerile posterioare vor fi la min. 3,00 metri fata de limita cadastrala.

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie; aspectul este valabil si pentru accesese secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create ;

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL

Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ale localității în momentul în care acestea vor deveni operaționale;
- Până la realizarea rețelei de canalizare publice, îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se face prin stații de epurare amplasate pe teren in zonele dedicate spatiilor tehnico-edilitare, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Până la realizarea rețelei de alimentare cu apă potabilă publice, s-a luat in considerare un sistem mixt format din surse proprii (puturi de apa potabila avand raza de protectie de 10 m de orice sursa posibila de poluare), gospodarii de apa, rezervoare subterane inmagazinare, statii hidrofor, remize PSI, si conducte de distributie apa potabila de la gospodariile de apa la constructii prin bransamente individuale propuse.
- Colectarea la locul de productie (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice vor fi finantate de către beneficiar interesat in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii;
- Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice** sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.
- Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în subzona Li este de 220 mp și deschiderea minimă la stradă de 10 m în cazul locuințelor înșiruite, 300 mp și deschiderea de minim 10 m în cazul locuințelor cuplate și 400 mp cu o deschidere de minim 12 m pentru locuințele izolate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este P+1+M;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 7,00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 12,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, sau exclusiv în pantă sau terasă;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 35,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 1,05

In calcul POT nu se iau in calcul anexele gospodaresti, terasele descoperite, parcaje acoperite, circulatii.

ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al ansamblului;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp.

ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi realizate cu soclu de 0,60 m, transparente sau dublate de gard viu iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (beton amprentat, lemn, gard viu) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

III.2. ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE (BLOCURI)

Lc

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ (DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR)

Certificatul de urbanism eliberat pentru un imobil cuprinde, conform Legii 50/1991, cu modificările ulterioare, „elemente privind regimul economic al imobilului – folosința actuală, activități admise sau neadmise, stabilite în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă, reglementări fiscale specifice localității sau zonei”.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective P+4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Echipeamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei etc);

Scuaruri publice;

Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;

Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici. Toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Activitățile economice admise pentru imobilele din această zonă, puse în acord cu codurile CAEN, sunt stabilite prin P.U.Z. și sunt detaliate pentru fiecare zonă funcțională în parte în Anexa 1 a R.L.U. Stabilirea destinațiilor admise și a celor interzise conduce la protecția celor mai multe dintre folosințele actuale ale imobilelor și la încurajarea activităților economice care contribuie la dezvoltarea socială și economică a colectivității locale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințele din clădiri colective vor fi de standard mediu sau ridicat;

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă ca:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. (activități din Anexa 1 la R.L.U.).
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. (activități precizate în Anexa 1 a R.L.U.).
- Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- Se permit lucrări de sporire a eficienței termice și de remodelare a fațadei blocurilor de locuit cu condiția ca execuția să vizeze minim un tronson (o scară) și să fie făcută pe baza unui proiect tehnic avizat conform legii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic:

- toate activitățile economice care nu au fost precizate în Anexa 1 a R.L.U.;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp arie desfășurată construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse sau prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- garaje, magazine construite pe domeniul public;
- construcții provizorii pentru activități comerciale;

- balcoane la parterul blocului ce depășesc volumetria balconului de la etajul 1;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine);
- depozitare en-gros, comerț tip supermarket (construcție mare, independentă);
- depozitări de materiale re folosibile;
- comerț cu materiale de construcții și instalații;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze / stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari, cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă etc.;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;
- orice lucrări de modificare a balcoanelor, logiilor, teraselor, ferestrelor, parapetelor, balustradelor, fațadei etc., care nu vizează refacerea întregului tronson de bloc.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun, cu accesul asigurat din circulația publică, prin intermediul unor circulații private.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent caracteristic străzii respective.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA LATERALĂ ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

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

- Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, distanța putând fi redusă la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:**
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectare deșeuri menajere și acces mijloace de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje și garaje.
- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin un acces carosabil din stradă.

- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- În cazul în care nu există spațiu pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje fiind situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.
- Pentru locuințe colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă.
- Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura un loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale
Lc	15	18	P+4

- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente la renovarea sau repararea acestora.

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestriente (exemplu: alb, crem etc.). Se permit accente de culori vii pentru balcoane;
- **Culori interzise:** pe fațadele blocurilor nu sunt admise culori stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru)

Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**

- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă; socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă; cărămidă aparentă pe întreaga fațadă; placaj ceramic pe întreaga fațadă; beton aparent; materiale plastice; finisaje metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade;
- **Tâmplărie permisă:** executată din lemn masiv sau lemn stratificat, cu grilaje metalice sau cu obloane de lemn; sau executată din material plastic (PVC);
- **Tâmplărie interzisă:** tâmplăria vopsită în culori stridente;
- **Acoperișurile:** se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată sau învelitoare de tip terasa hidroizolată.
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior și tablă zincată.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice.
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și în așa fel încât să nu acopere elementele importante de plastică arhitecturală.
- Pentru spațiile verzi din profilul străzilor, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară de 15 m.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1m.
- Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiune 1,5 x 1,5 sau circular cu diametrul de 1,5 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.
- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,00 m – decorative și dublate de gard viu, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri tot din gard viu;
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lc : P+4 : POT_{maxim} = 35%

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

Lc : P+4 : CUT_{maxim} = 1,75

III.3. ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL IS

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona IS se menține pentru parcelele cu această funcțiune și a fost propusă acolo unde sunt tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent, în care se regăsește locuirea individuală.

Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmărește creșterea gradului de acoperire și accesibilitate a dotărilor și serviciilor publice și scăderea dependenței față de transportul cu autovehicule proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcelarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel administrativ – sedii de primărie, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, foruri;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate, creșe;
- construcții de cultură;
- construcții de cult;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurari;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul, mall, super-market;
- comerț cu materiale de construcții și instalații;
- parcaje, autobaze;
- spălătorii auto; service auto; stații alimentare cu carburanți;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații comerciale sau pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de în urma obținerii Autorizației de Mediu.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă;
- activități industriale;
- unități agricole;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Față de aliniamentul parcelelor propuse cu funcțiunea IS, zona edificabilă va fi retrasă cu **minim 3,00 metri**, aceasta retragere putând fi marită în funcție de limitele zonelor de protecție existente cât și în funcție de geometria lotului și destinația acestuia în cadrul funcțiunii IS.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor încadra în interiorul zonei edificabile rezultate prin retragerea față de aliniament conf art. 4 (min. 3 metri), cât și prin retrageri laterale și posterioare, respectiv minim 2 metri lateral și minim 3 metri posterior.

- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE O PARCELĂ

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.).

ARTICOLUL 7 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

Accesul autovehiculelor pe parcela din spațiul public se va face prin intermediul drumului de servitute. La intrarea pe drumul de servitute fluxurile pietonale vor traversa perpendicular firul căii de circulație.

ARTICOLUL 8 - ACCESUL PIETONAL

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura din spațiul public pietonal prin intermediul drumului de servitute.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje trebuie să fie situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.
- Pentru parcelele din zona studiată dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU în funcție de specificul fiecărei construcții.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Zone funcționale	Înălțimea maximă la cornișă admisă (metri)	Înălțimea maximă la coamă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale
IS	12	15	P + 2

- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente, la renovarea sau repararea acestora.

Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a comunei. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).
Prevederile referitoare la materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:
- Materiale permise: tencuială aplicată pe cărămidă; pereți tip cortina din materiale metalice și sticlă, plăci aluminiu compozit, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- Materiale interzise: placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic, pictură sau mozaic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare etc..
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în culori stridente.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, asigurându-se posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații, noile clădiri fiind echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de video comunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale.
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă, între aliniament și linia de aliniere a clădirilor, vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și în așa fel încât să nu acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20 m – transparente și dublate de gard viu iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (beton amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se

poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

IS : P+2 : POT_{maxim} = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS : P+2 : CUT_{maxim} = 1,5

III.4. ZONA ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

ID

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- parcaje la sol;
- amenajări tehnico-edilitare;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc. ;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivelor propuse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:

1. instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

b) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

c) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, spații destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

Aliniamentul propus, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**:

- Față de drum regimul de aliniere va fi de **6,00 metri**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri);
- Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel:
- pe limita zonei de protecție și de siguranță a liniei electrice aeriene de 20 kV ce strabate pe zona nordica a parcelei;
- - la distanta de 6.00 m fata de limita sudica a parcelei,
- - la distanta de 6.00 m fata de limita vistica a parcelei,
- - la distanta de 6.00 m fata de limita estica a parcelei,
- - la distanta de 6.00 m fata de limita nordică a parcelei
- Alinierea și retragerile minime obligatorii generează zona edificabilului pentru construcțiile propuse (zona maxima construabila pe parcela).

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

- Accesul autovehiculelor pe parcela din spațiul public se va face prin intermediul drumului de servitute. La intrarea pe drumul de servitute fluxurile pietonale vor traversa perpendicular firul caii de circulație.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.
- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spațiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile;

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID este de 5.000 mp, cu deschiderea minimă de 25.00 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este P tehnologic;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 12,00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 15,00 m cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fațadă:

- Volumetrie clară

- Îmbinări corect articulate între corpuri
- Materiale permise :
 - tencuială decorativă pe termosistem, placaj material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc.) pe termosistem, utilizat ca accent volumetric și de fațadă , placaj lemn tratat cu lazuri de exterior, panouri sandwich in culori nestridente, socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum , soclu similipiatră cu asize verticale și panouri buciardate , cu tencuiala decorativa.
- Materiale interzise :
 - placaj de piatra pe intreaga fatada,
 - materiale plastice lucioase și în general opulente, finisaje metalice stralucitoare
 - pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Culori permise : se vor utiliza culori in tonuri si nuante de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu : crem, gri light, griuri ușor colorate).
- Culori interzise : nu sunt admise culori in tonuri si nuante de culoari reci, precum verde sau albastru, decât ca accente locale strict limitate.
- Pentru situatia în care se opteaza pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țiglă ceramica, tabla imitatie tigla (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plana sau faltuita. Se admit culori de maro-roșcat, antracit si alte nuante de gri-negru, brun-roșcat.
- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie impotriva caderii si se vor monta glafuri din tabla sau tabla simpla sau de Aluminiu.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- împrejmuirea parcelei se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor avea înălțime de maxim 2,5 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, înălțimea maximă de 2,5 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

ARTICOLUL 15 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Pentru parcelele din zona studiată dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU in functie de specificul fiecarei construcții.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

ID : P : POT_{maxim} = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID : P : CUT_{maxim} = 0,60

III.6. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzona amenajări locuri de joacă **S = 7 740 mp**

SP2 – subzona spațiilor verzi amenajate, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat **S = 80 180 mp** ;

SP3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.) **S= 28 939 mp**;

Suprafata totala a spatiilor verz specifice este de **S = 116 859 mp**

Subzonele funcționale ale zonei de SP sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrul natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea.

Conform Art.3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, modificata prin Legea 313/2009, spațiile verzi se compun din următoarele terenuri din intravilanul localităților:

a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;

b) spatii verzi publice de folosinta specializata:

1. gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ;
2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta;

c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;

d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;

e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

f) paduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1

- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnico – edilitare conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive; alimentație publică și comerț de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concură la desfășurarea activităților;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportive;
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare.

SP2

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiilor specifice zonei SP2;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;

SP3

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban (jardinieră, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcela) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic.
- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic.

SP2

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- se admit amenajările în vederea utilității cu alei, drumuri și parcuri pentru un procent de minim 30% din parcela.
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - ✓ instalații de alimentare cu apă potabilă,
 - ✓ W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
 - ✓ colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu,
 - ✓ spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora,
 - ✓ bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- conform ordinului 998/2018, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea: obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul, unităților zootehnice, unităților de transporturi, stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide, arterele de circulație cu trafic rutier intens.

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

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Regimul de aliniere va fi de de minim 3.00 metri față de drumul de acces propus;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Față de limita posterioară a parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 2 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 2 m

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din drumul privat si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura din spatiul public pietonal prin intermediul drumului de servitute.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau private;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Se recomandă ca pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de 800 mp. Pentru celelalte categorii de spații verzi, acestea se pot amenaja pe orice tip de parcelă, având în vedere calitatea acestora de a îmbunătăți climatul.
- Suprafata pentru parcuri, spatii de joaca va fi de minim 150mp;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

- cu excepția instalațiilor și echipamentelor pentru activități sportive, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5 m, excepție sălile de sport acoperite care vor putea avea o înălțime mai mare, determinată de cerințe funcționale, dar nu mai mult de 12 m.
- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

SP1 construcții și amenajări sportive : P* :

Amplasamentul trebuie sa permită organizarea în trei zone functionale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;

- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;

- 30% pentru spații verzi.

SP2 : -* : POT_{maxim} = 10%

SP3 : -* : POT_{maxim} = -

SP1 construcții și amenajări sportive : P * : CUT_{maxim} = 0.50

SP2 : -* : CUT_{maxim} = 0.10;

SP3 : -* : CUT_{maxim} = -;

ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau private;

ARTICOLUL 14 - SPAȚII VERZI

plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;

- conform ordinului 994/2018, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;

- de regula, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică care să nu stânjenească vederea (0,60 m.- 0,80 m.)

III.7. ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

TE

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru echiparea edilitară a cartierului;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- stație de epurare a apelor uzate;
- instalații pentru alimentare cu energie electrică;
- birouri autonome;
- spațiile destinate acestei funcțiuni se vor transforma în zonă de spații verzi când ansamblul rezidențial va fi bransat la sistemele de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere ale comunei și se vor supune reglementărilor urbanistice specifice zonei pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile generate.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.00 metri față de aliniament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limita posterioară a parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 3 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei construcțiile se vor retrage cu minim 3 m .

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.

- Accesul autovehiculelor pe parcelă se va face din drumurile publice cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcelă se va asigura direct din spațiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie, iluminat public etc.;

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona TE este de 500 mp.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR.

- Regimul maxim de înălțime admis este P tehnologic;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
POT_{maxim}= 60,00%
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
CUT_{maxim}= 0,6

ARTICOLUL 13 - PARCAJE.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau private;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996;

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare lot;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI.

- Împrejmirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m din care un soclu de 0.60 m.
- Împrejmuirea către limitele laterale, va fi executată respectând o înălțime de maxim 2,00 metri, opacă.

III.8. ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

CC

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră:

CC – subzona căilor de comunicație rutiera și pietonală.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

CC – Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se face în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de terasamente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Garajele și parcajele publice pot fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:
 - depozitări de materiale degradate;
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate;
 - gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Se interzic:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Verificat,
Arh. Dan NITESCU
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,
Arh. Luchian NITESCU

Anexa 1

Activități (conform Cod CAEN Revizuit 2) permise

Nr. crt.	Activitățile principale	Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit 2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9
1.	4511	Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone)	DA	-	-
2.	452	Întreținerea și repararea autovehiculelor	DA	-	-
3.	4532	Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule	DA	-	-
4.	471	Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate	DA	DA	-
5.	472	Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun, în magazine specializate	DA	DA	-
6.	473	Comerț cu amănuntul carburanți autovehicule în magazine specializate	DA	-	-
7.	474	Comerț cu amănuntul echipament informatic și de telecomunicații în magazine specializate	DA	-	-
8.	475	Comerț cu amănuntul al produselor casnice, în magazine specializate	DA	DA	-
9.	476	Comerț cu amănuntul bunuri culturale și recreative, în magazine specializate	DA	DA	-
10.	477	Comerț cu amănuntul al altor bunuri, în magazine specializate	DA	-	-
11.	478	Comerț cu amănuntul efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe	-	-	-
12.	4931	Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători	DA ⁴	DA ⁴	DA ⁴
13.	4932	Transporturi cu taxiuri	DA	DA	DA
14.	4939	Alte transporturi terestre de călători	DA	DA	DA
15.	4941	Transporturi rutiere de mărfuri	DA ⁵	-	-
16.	495	Transporturi prin conducte	DA ⁶	DA ⁶	DA ⁶
17.	5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	DA ⁷	DA ⁷	DA ⁷
18.	53	Activități de poștă și de curier	DA	DA	-
19.	551	Hoteluri și alte facilități de cazare similare	DA	-	-
20.	561	Restaurante	DA	-	-
21.	5621	Activități de alimentație (catering) pentru evenimente	DA	DA	-
22.	5629	Alte activități de alimentație n.c.a.	DA	-	-
23.	563	Baruri și alte activități de servire a băuturilor	DA	-	-
24.	581	Activități de editare a cărților, ziarelor, revistelor și alte activități de editare	DA	DA	-
25.	582	Activități de editare a produselor software	DA	DA	-

Nr. crt.	Activitățile principale		Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit	2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9	
26.	59	Activități de producție cinematografică, vide și de programe de televiziune; înregistrări audio și editare muzicală	DA ⁹	-	-	
27.	60	Activități de difuzare și transmitere de programe	DA	-	-	
28.	611	Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu	DA ¹⁰	DA	-	
29.	612	Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu	DA ¹¹	DA ¹¹	DA ¹¹	
30.	613	Activități de telecomunicații prin satelit	DA ¹²	-	-	
31.	619	Alte activități de telecomunicații	DA ¹⁰	DA ¹⁰	DA ¹⁰	
32.	62	Activități de servicii în tehnologia informației	DA	DA	-	
33.	63	Activități de servicii informatice	DA	-	-	
34.	64	Intermedieri financiare, cu excepția activităților de asigurări și ale fondurilor de pensii	DA	-	-	
35.	65	Activități de asigurări și ale fondurilor de pensii (excepție asigurări sociale)	DA	DA	-	
36.	66	Activități auxiliare intermedieri financiare, asigurări și fonduri pensii	DA	DA ²	-	
37.	68	Tranzacții imobiliare	DA	DA	-	
38.	69	Activități juridice și de contabilitate	DA	DA	-	
39.	71	Activități de arhitectură și inginerie; activități de testări și analiză tehnică	DA	DA	-	
40.	72	Cercetare-dezvoltare	DA	DA	-	
41.	73	Publicitate și activități de studiere a pieței	DA	DA	-	
42.	74	Alte activități profesionale, științifice și tehnice	DA	DA	-	
43.	75	Activități veterinare	DA	DA	-	
44.	7711	Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule ușoare	DA	DA ¹	-	
45.	6920	Activități de contabilitate și audit financiar; consultantă fiscală	DA	DA	-	
46.	701	Activități ale direcțiilor, birourilor administrative centralizate	DA	-	-	
47.	71	Activități de arhitectură și inginerie; activități de testări/analiză tehnică	DA	DA	-	
48.	722	Cercetare-dezvoltare în științe sociale umaniste	DA	DA	-	
49.	741	Activități de design specializat	DA	DA	-	
50.	742	Activități fotografice	DA	DA	-	
51.	771	Activități de închiriere și leasing cu autovehicule	DA	DA ¹	-	
52.	772	Activități de închiriere și leasing cu bunuri	DA	DA ¹	-	

Nr. crt.	Activitățile principale		Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit	2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9	
			personale și gospodărești			
53.	78		Activități de servicii privind forța de muncă	DA	DA	–
54.	79		Activități ale agenților turistice și ale tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică	DA	DA	–
55.	80		Activități de investigații și protecție	DA	DA	
56.	801		Activități de protecție și gardă	DA	DA	–
57.	802		Activități de servicii privind sistemele de securizare	DA	DA	–
58.	81		Activități de peisagistică și servicii pentru clădiri	DA	DA	–
59.	82		Activități de secretariat, servicii suport și alte activități de servicii prestate în principal întreprinderilor	DA	DA	–
60.	84		Administrație publică și apărare; asigurări sociale din sistemul public	DA	–	–
61.	8411		Servicii de administrație publică	DA	–	DA
62.	8424		Activități de ordine publică și de protecție civilă	DA	–	–
63.	8425		Activități de luptă împotriva incendiilor și de prevenire a acestora	DA	–	–
64.	85		Învățământ	DA	–	–
65.	86		Activități referitoare la sănătatea umană	DA	–	–
66.	862		Activități de asistență medicală ambulatorie și stomatologică	DA	DA	–
67.	87		Servicii combinate de îngrijire medicală și asistență socială, cu cazare	DA	DA ¹	–
68.	88		Activități de asistență socială, fără cazare	DA	DA	–
69.	90		Activități de creație și interpretare artistică	DA	–	–
70.	9101		Activități ale bibliotecilor și arhivelor	DA	–	–
71.	9102		Activități ale muzeelor	DA	DA	–
72.	9103		Gestionare monumente, clădiri istorice și obiective de interes turistic	DA	DA	–
73.	9104		Activități ale grădinilor zoologice, botanice și ale rezervațiilor naturale	–	–	–
74.	92		Activități de jocuri de noroc și pariuri	DA	–	–
75.	9311		Activități ale bazelor sportive	–	–	DA
76.	9312		Activități ale cluburilor sportive	DA	–	–
77.	9313		Activități ale centrelor de fitness	DA	DA	–
78.	9319		Alte activități sportive	DA	–	DA
79.	9321		Bâlciuri și parcuri de distracții	DA	–	DA
80.	9329		Alte activități recreative și distractive	DA	DA	DA
82.	941		Activități ale organizațiilor economice, patronale și profesionale	DA	DA	–
83.	9491		Activități ale organizațiilor religioase	DA	DA ⁹	–
84.	9499		Activități ale altor organizații	DA	DA ¹	–

Nr. crt.	Activitățile principale	Denumirea activității unității	I.S. (Instituții și servicii)	L.c. (Locuințe colective)	Sp.v. (Spații verzi)
	Cod CAEN Revizuit 2 Diviziune/ Grupă/ Clasă				
1	2	3	4		9
85.	95	Reparații de calculatoare, de articole personale și de uz gospodăresc	DA	DA	–
86.	96	Alte activități de servicii	DA	DA	–
87.	97	Activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic	DA	DA	–
88.	98	Activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu	DA	DA	–

Explicitarea indicilor:

- (1) ¹ Permis: Numai după aprobarea unui P.U.D.
- (2) ² Permis: Numai la parterul clădirilor
- (3) ³ Permis: Numai în locurile stabilite prin prezentul P.U.Z.
- (4) ⁴ Permis: Transportul de călători cu autobuze, microbuze.
- (5) ⁵ Permis: Transportul de mărfuri în scop de aprovizionare.
- (6) ⁶ Permis: Conducte subterane. Interzis: Stații de pompare, stații de reglare.
- (7) ⁷ Permis: Stații pentru autobuze, parcaje, rasteluri pentru biciclete.
- (8) ⁸ Permis: Cantine și bufete. Interzis: Discoteci
- (9) ⁹ Permis: Numai cu asigurarea unei izolări fonice adecvate
- (10) ¹⁰ Permis: Rețele subterane Interzis: Rețele aeriene.
- (11) ¹¹ Interzis: Montarea antenelor parabolice pe clădiri.
- (12) ¹² Interzis: Montarea pilonilor zăbreliți în zona centrală

Se interzic următoarele activități:

- 1) Activitățile care nu sunt înscrise în tabel.
- 2) Activitățile care sunt înscrise în mod expres prin notele de la subsolul tabelului.