

# **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL**

**ORAȘULUI BĂBENI, JUD. VÂLCEA**

# **CAPITOLUL I**

## **-DISPOZIȚII GENERALE-**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

---

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Ionești. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al comunei.

1.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al orașului Băbeni.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (reactualizată), de către Consiliul Local al orașului Băbeni , cu nr.....din.....

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.6. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General și Regulamentului de Urbanism aferent este de max. 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local.

### **2. BAZA LEGALĂ**

---

Regulamentului Local de Urbanism aferent și Planului Urbanistic General al orașului Băbeni au fost realizate în baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996., al „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general” și „Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism” emise de Ministerul Lucrărilor publice și Amenajarea Teritoriului precum și a Legii 350/2001 reactualizată - privind amenajarea teritoriului și urbanismul

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

---

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limita teritoriului administrativ al orașului Băbeni

3.2. Intravilanul propus conform planșei de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General va fi înregistrat la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate imobiliară Valcea Suprafața intravilanului orașului Băbeni la data elaborării PUG-ului este de 721,21 .ha.

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilanul orașului Băbenii prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism este de 172,74 ha. Iar cea propusă pentru scoatere este de 106,68 ha. Creșterea suprafeței intravilan este de 58,06 mp.

3.3. Zonificarea funcțională a orașului Băbenii este materializată în planșa de REGLEMENTARI a PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul zonei funcționale.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut ținând seama de următoarele : UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, plastică arhitecturală și regim de înălțime unitară, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, apă, etc).

#### **4. CONDIȚII DE APLICARE**

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

4.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 5, precum și în conținutul regulamentului.

4.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

4.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii., condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

#### **5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

5.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, POT, CUT. Regim de aliniere în conformitate cu art. 32.din Legea 350/2001 reactualizată

5.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană sau generală a localității.

5.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu -
- modificările uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și P.O.T. și retragerile cădirilor față de aliniament, este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform Legii.

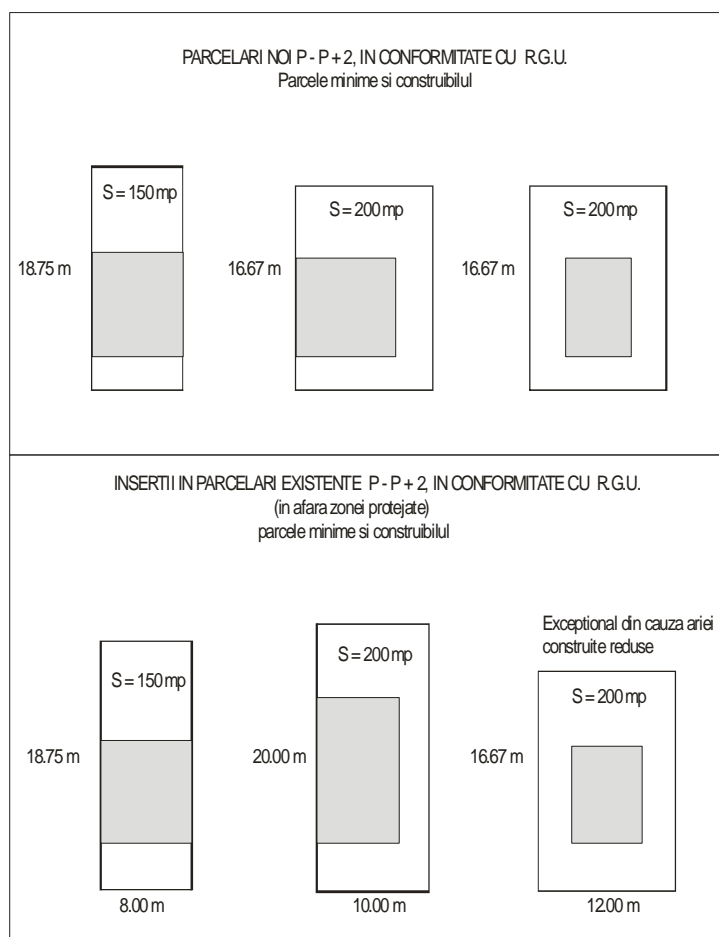
5.5. În toate celelalte cazuri, documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

#### **6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**

6.1. Parcelele sunt considerate construibile direct, dacă respectă următoarele condiții

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	UM	OBSERVAȚII
<b>PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI- CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM</b>			
front minim	însiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezide

	cuplat,izolat	12 metri In mod exceptional 9 metri	niveluri = 35%
suprafata minima	insiruit	150 metri	
	cuplat,izolat	200 metri	
raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	cel putin egal		
<b>INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE P-P+2NIVELURI – CONFORM PUG</b>			
front minim	insiruit	8 metri	POT maxim in zone rezidentiale protejate = 45%
	cuplat,izolat	10 metri In mod exceptional 9 metri	
suprafata minima	insiruit	150 metri	
	cuplat,izolat	200 metri	
raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	maxim 1/3		



6.2. Parcelele cu suprafață sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

6.3. Parcelele cu suprafață sub 150 mp, situate in zona centrală sau in cadrul unor parcelări protejate, specificate in lista monumentelor, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vâlcea.

6.4. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

6.5. Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

## **7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

7.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

7.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural – urbanistice;

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

### **CAPITOLUL I**

“Dispoziții generale”

### **CAPITOLUL II**

**Secțiunea I** “Terenuri situate în extravilanul localității”

1. Terenuri agricole în extravilan **(TA)**
2. Terenuri forestiere în extravilan **(TF)**
3. Terenuri cu resurse naturale **(TSE)**
4. Terenuri cu resurse de apă **(TH)**
5. Terenuri aferente căilor de comunicații rutiere **(TD)**
6. Terenuri aferente căilor de comunicații feroviare **(TCF)**

**Secțiunea II** “Terenuri situate în zone de protecție”

1. Terenuri expuse la triscuri naturale **(TRN)**
2. Terenuri expuse la riscuri tehnologice **(TRT)**
3. Terenuri aflate în zonă construită protejată **(TPM)**
4. Terenuri aflate în zone de protecție avifaunistică **(T Avf)**

**Secțiunea III** “Terenuri situate în intravilanul localității”

### **CAPITOLUL III** “Terenuri situate în intravilanul localității”

**Secțiunea I** “Reglementări generale”

**Secțiunea II** “Zonificarea teritoriului”

### **CAPITOLUL IV** “Reglementări urbanistice în zone funcționale”

4.1 Zona Centrală **(ZC)**

4.2. Zona de locuințe mici (P-P+2E) – individuale și colective **(L)**

4.3. Zona cu destinație specială **(DS)**

4.4. Zona de industrie și depozite **(ID)**

4.5. Zona de instituții publice și servicii **(IS)**

4.6. Zona de gospodărie comunală **(GC)**

4.7. Zona spații verzi **(SP)**

4.8. Zonă echipamente tehnice majore **(R)**

4.9. Zona transporturilor **(C)**

---

## CAPITOLUL II

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII

#### SECȚIUNEA I

##### 1. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN (TA)

###### art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

**Terenuri cu destinație agricolă** sunt: terenuri agricole, productive, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de expoatare agricolă, platforme și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive, care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă

**Terenuri agricole productive** sunt: terenuri arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, păuni, fânețe, sere, solarii și alte asemenea.

###### Art. 2. UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile legii nr. 18/1991 (republicată și reactualizată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente, conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea 50/1991 (reactualizată și republicată)

###### Art. 3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Rețele tehnico edilitare ce se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicații rutiere (Legea nr. 18/1991 republicată, art. 102)

Construcții care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, (art. 91 din Legea 18/1991 republicată) – saivane, adăposturi pentru animale, sere,, etc, vor avea oprocente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 256/2006

###### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, sau plantate cu vii sau livezi (Legea 18/1991 – republicată, art 92)

##### 2. TERENURI FORESTIERE ÎN EXTRAVILAN (TF)

###### art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

**Terenuri împădurite** din extravilanul localității Băbeni – TF, s-au delimitat conform planșei nr.1 – INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din Regulamentul General de Urbanism. Suprafața ocupată de păduri este de 334,80 ha

Definiții

Fond forestier național – constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, celor care servesc nevoilor de cultură, ori administrație silvică, iazurile și albiile pâraielor și terenurile neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Terenurile cu destinație forestieră stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică Consiliului Județean prin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului.

###### art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Construcții necesare Întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, În mod excepțional și numai cu avizul administrației publice de specialitate.

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 – codul Silvic art 54 și 74

### **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate silvice, păstrăvării, lucrări de consolidare a terenurilor, etc,

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului

### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

**Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.**

**Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii** (construcții pentru producție și servicii poluante, etc.) **amplasată la distanță mai mică de 1Km** de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține **avizul Regiei Naționale a Pădurilor**.

## **3. TERENURI CU RESURSE NATURALE (TSE)**

### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri care conțin substanțe minérale utile ce constituie resurse ale subsolului – hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale) roci bituminoase, cărbuni, neferoase, metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și rocile utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile

Resurse ale subsolului identificate și exploatate În zonă sunt , apa și balastul Delimitarea zonelor care conțin resurse identificate ale subsolului se face potrivit legii și se comunică Consiliului Județean prin Ordin al Președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

### **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

Se permite numai autorizarea lucrărilor de construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului

**Resursele de apă** ale orasului Băbeni sunt puse În evidență În planșele 1 – INCADRAREA IN TERITORIU ADMINISTRATIV și nr.3/1-1 – REGLEMENTĂRI din PUG.

### **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Lucrări ingineresti necesare exploatării perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de apă, consolidări de maluri, etc.)

### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice fel de lucrări cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului

## **4. TERENURI CU RESURSE DE APĂ (TH)**

### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal În mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insule create prin curgerea naturală a apelor

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a cursurilor de apă

## **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

platforme meteorologice, captări de apă

## **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, lucrări de gospodărire a apelor, cu avizul primarului și a autorităților de gospodărire a apelor  
lucrări de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor

## **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și a captărilor de apă

## **Art. 5. TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE**

**Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă**, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane conform **Legii apelor nr.107/1996 anexa 2**. Modul de folosință a terenurilor va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

La aprovizionarea cu apă potabilă a localității se vor respecta Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu **Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997**.

**Delimitarea zonelor de protecție pentru captări de apă de apă**,

Puțurile de captare a apei potabile – au fost puse în evidență în cadrul planșelor nr.3/1-1 – REGLEMENTARI și planșelor nr.6 – LUCRARI EDILITARE și se supun prevederilor art.7(4) din RGU.

**Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă** se delimitează de către autoritățile administrației locale pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de reglementările în domeniu (HG 101/1997).

În conformitate cu NORMELE DE IGIENĂ și recomandările privind mediul de viață al populației (aprobate cu Ordinul M.S.536/1997 ), Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal din:

1. amplasarea fântânilor la cel puțin 10,00 m de orice sursă de poluare;
2. amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;
3. Împrejmuirea pe o rază de 3,00 m;
4. taluzarea terenului din jur, în pantă, spre exterior și cimentarea acestuia, etc.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie funcție de condiții locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a apei la locul de priză

pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Dimensiunea maximă în amonte – 100 m.

Dimensiunea maximă în aval de priză - 25 m.

Dimensiunea maximă în lateral de priză de o parte și de alta a acesteia - 25 m.

## **5. TERENURI AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚII RUTIERE (TD)**

### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Drumuri publice sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform



legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale, în extravilan și străzi, în intravilan

Definiții:

Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamenta, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumurilor

Zone de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

#### **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

Nu este cazul

#### **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare

Amplasarea panourilor publicitare, a oricăror construcții sau instalații

Rețele tehnico edilitare

Parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie restaurante

Autorizarea lucrărilor se va face numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice

Accese carosabile și pietonale la construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice

Amplasarea imprejmuirilor (gardurilor) sau construcțiilor ,situate de o parte și de alta a drumurilor va fi

- de min 24 m. Față de drumuri județene

- de min. 20 m. Față de drumuri comunale

#### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice construcții care prin amplasare, configurare sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului pe drumuri publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise

#### **Art. 5. INSTITUIREA ZONELOR DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚII RUTIERE**

Pentru drumuri naționale – 22,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia

Pentru drumuri județene – 20,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia

Pentru drumuri comunale – 18,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia

### **6. TERENURI AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚII FERUVIARE (T CF)**

#### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri pentru infrastructura feroviară - reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate transportului feroviar

#### **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

Nu este cazul

#### **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcții și instalații aferente infrastructurii feroviare, de deservire, de întreținere și exploatare

Rețele tehnico edilitare

Parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie restaurante  
Autorizarea lucrărilor se va face numai cu avizul Ministerului Transporturilor  
Circulații carosabile și pietonale vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice

#### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Toate lucrările nespecifice infrastructurii feroviare sau de protecție a acestore

#### **Art. 5. INSTITUIREA ZONELOR DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚII FERROVIARE**

Art 29 (4) din O.U.G. 12/1998, **Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile

2. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâjiile de teren, în limită de 20,00 m. fiecare, situate de o parte și de alta a căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației

## **SECȚIUNEA II**

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE**

#### **1. TERENURI EXPUSE LA RISCURI NATURALE (T RN)**

##### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri cu destinația stabilită prin prezentul Regulament de Urbanism expuse la riscuri naturale  
Riscuri naturale sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

##### **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

Construcții și amenajări de orice fel, ce au ca scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.)

##### **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Orice fel de construcții și amenajări, cu respectarea Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad ridicat de seismicitate, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele cu frig, cu pânză freatică agresivă, etc.

Se admite realizarea de construcții pe aceste terenuri cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenurilor, îndiguiri ale paraului Stancălău și raului Bistrita, de la Drumul National la vărsare, etc.) și **realizarea unui studiu geotehnic**

##### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Construcții și amenajări în zone expuse la riscuri naturale care nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului

##### **Art. 5. DELIMITAREA PERIMETRELOR ZONELOR DE RISCURI NATURALE**

Zone cu risc de alunecări de teren – materializate pe planșa "Reglementări urbanistice" și "Reglementări edilitare" prin hașură culoare maron

Zone cu risc de băltire sau inundare – materializate pe planșa "Reglementări urbanistice" și "Reglementări edilitare" prin hașură culoare albastru

## **2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT)**

### **DEFINIȚII**

Risc tehnologic – complex de factori generatori de accidente majore datorate activităților umane

Distanțe minime de protecție sunt distanțele dintre zonele construcției și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate, etc,

Servitutea de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică

Categorii de riscuri tehnologice

1. riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice, ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului
2. riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico edilitare și căilor de comunicații (rutiere și feroviare)

### **CATEGORII DE RISCURI GENERATE DE CAPACITATI ENERGETICE**

#### **Riscuri naturale**

Posibila periclitare a unei capacități energetice ca urmare a producerii unor fenomene naturale: dislocări de stânci, torente, avalanșe de zăpadă sau datorită unor particularități ale terenului pe care aceasta este construită: nisipuri mișcătoare, zonă mlăștinoasă, zonă cu ape subterane, etc.

#### **Riscuri pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice**

Posibila periclitare a persoanelor și a bunurilor din apropierea unei capacități energetice, ca urmare a producerii unor accidente funcționale, de tipul: explozii/incendii ale componentelor acestora, emisii nocive de gaze, lichide, vapori, pulberi, aerosoli, radiații, electricitate statică, ruperea unor căi de curent care poate conduce la electrocutare, răspândirea de reziduuri nocive (cenușă, ape poluante, gaze de ardere), ruperea și/sau proiectarea la distanță a unor părți de construcții sau instalații, zgomet peste limitele admise, accidente sau avarii la construcții hidrotehnice

#### **Riscuri tehnologice**

Posibila periclitare a unei capacități energetice determinată de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu, explozie, radiații sau poluare peste limitele admise

### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri cu destinația stabilită prin prezentul Regulament de Urbanism aflate sub incidența servituții generate de zone de protecție instituite prin prezentul Regulament și materializate în planșa "Reglementări Urbanistice"

### **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

- Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora

### **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituțiilor de utilitate publică, existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicații,, etc.

### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele de servituți legal instituite pentru lucrări publice generatoare de riscuri tehnologice.

#### **Art. 5. ZONE DE PROTECȚIE A CĂILOE DE COMUNICAȚII FERROVIARE**

1. Art 29 (4) din O.U.G. 12/1998, **Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile
2. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20,00 m. fiecare, situate de o parte și de alta a căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației

#### **Art. 6. ZONE DE PROTECȚIE A CĂILOE DE COMUNICAȚII RUTIERE**

Pentru drumuri naționale – 22,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia  
Pentru drumuri județene – 20,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia  
Pentru drumuri comunale – 18,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia  
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

#### **Art. 7. ZONE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE**

##### **7.1. Rețelele alimentare cu energie electrică**

Orice investiție în construcții sau alte obiective, lucrări de orice fel în zona de protecție și siguranță a LEA 20 kV și 110 kV se va face cu acordul și avizul SC CEZ Distribuție SA- Craiova.

După obținerea avizului de la distribuitorul de energie electrică, SC CEZ Distribuție SA- Craiova, lucrările de protecție pentru liniile de 110 kV și 20 kV (înlocuire stalpi, întăriri de izolație, executare prize de pamant, devieri de linii, trecerea liniilor electrice aeriene în cabluri subterane, etc.) se vor face pe cheltuiala investitorului care va face lucrări în zonele apropiate liniilor electrice.

Dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice (rețele, posturi stații de transformare etc) sunt detaliate în Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice aprobată prin Ordinul ANRE 49 /2007 (vezi extrasul de la cap 2.9.4) și în legea energiei electrice 123/2012" Prezentăm câteva dimensiuni uzuale ale zonelor de protecție și de siguranță pentru câteva tipuri de capacități energetice:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV
- raza de 20 m în cazul posturilor de transformare aeriene
- 3 m în jurul amprentei la sol a posturilor de transformare mt/jt în orice tip de cabină: zid, metal, beton
- 0,8 m în cazul cablurilor de energie electrică de 0,4 kV și 20 kV

În cazul apropierii construcțiilor față de LEA 400kV, trebuie respectate anumite distanțe (NTE 003/04/00 art 181); anume: distanța între conductorul extrem al LEA, la deviația maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, să fie de 7m, în cazul clădirilor locuite și de 6m, în cazul clădirilor nelocuite

- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ și joasă tensiune:

a) zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m

În zonele de protecție ale rețelelor electrice sunt interzise executarea de săpături sau lucrări de orice fel fără consimțământul prealabil al titularului acestora

În zonele de siguranță și de protecție este interzis:

- să se efectueze construcții de orice fel fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem
- să se efectueze săpături de orice fel sau să se înființeze plantații fără acordul operatorului de transport și de sistem
- să se sepoziționeze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor fără acordul operatorului de transport și de sistem
- să se arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport și/sau distribuție sau să se intervină în orice alt mod asupra acestora
- să se deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor electrice

Să limiteze sau să îngrădească, prin executia de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem

În Certificatele de Urbanism se va solicita obținerea avizului de amplasament de la CEZ Distribuție pentru toate obiectivele de investiții de pe teritoriul orașului Babeni inclusiv pentru împrejmuirea terenurilor și pentru înființarea de plantații (Legea energiei electrice art 49)

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate

Pentru orice fel de lucrări de săpături sau de construcții situate în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice este obligatoriu avizul de amplasament al operatorilor de rețea (CEZ Distribuție Craiova sau Transelectrica Pitești)

Autoritățile locale ce au eliberat Certificate de Urbanism, fără respectarea legii și mai mult, pentru orice daună cauzată distribuitorului de energie electrică ce se află în gestiunea SC CEZ Distribuție SA și Transelectrica S.A. pentru producerea unor eventuale accidente umane, vor răspunde în fața organelor de anchetă, iar daunele vor fi suportate de către acestea.

## **Rețele de gaze naturale**

### **7.2. Transport gaze naturale**

Pentru conductele de gaze de transport cu presiunea nominală mai mare de  $6 \cdot 10^5$  Pa (6 bar). distanța de siguranță (în metri) între conductele de gaze, inclusiv instalațiile aferente și diferite obiective învecinate sunt de:

- 20 m față de locuințe individuale (clădiri destinate a fi ocupate de oameni)
- 20 m față de construcții sociale, administrative și industriale
- 22 m față de paralelism cu drumuri, naționale
- 50 m paralelism cu căi ferate
- 6 m față de diguri de protecție de-a lungul apelor

Zona de protecție a conductelor de transport este de 20 m iar cea de siguranță este de 200m de fiecare parte a axei conductei.

### 7.3 Distribuție gaze naturale

Conform NTPEE -2008 modificat prin Ordinul 5 din 2009 , zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din *rețeaua de distribuție* se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei și este de 0,5 m.

În vederea asigurării funcționării normale a *rețelelor de distribuție* gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură, în zona de protecție a rețelelor existente, se realizează cu respectarea prevederilor norme tehnice în vigoare.

#### **Distanțe de securitate**

Distanțele de securitate între *rețelele de distribuție* sau instalațiile de utilizare subterane a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate sunt stabilite funcție de materialul din care este executată rețeaua de gaze astfel :rețea gaze din PE /OL

- față de linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:
  - în rambleu - pj 1,5m/2m; pr1,5m/2m; pm1,5/2m
  - în debleu, la nivelul terenului -pj 3,0m/5.5m ; pr3,0m/5.5m; pm3,0m/5.5m
- față de clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite - pj 1m/2m; pr1m/2m; pm2m/3m .

Distanța minimă între *rețelele de distribuție* din oțel supraterane și calea ferată electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la sinea cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

### 7.4. Extracție și transport petrol

Zonele de siguranță ale instalațiilor sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului sunt cele din normele **AGENTIEI NAȚIONALE PENTRU RESURSE MINERALE**

#### ART. 12

Distanța de protecție este de 5 m de o parte și de alta a conductei/conductelor sau de 5 m în exteriorul zonei delimitate de proiecția în plan orizontal a instalației/utilajului/echipamentului.

#### ART. 13

În zona de protecție sunt interzise următoarele:

- a) efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar și a celor cu caracter provizoriu, cu excepția celor ce servesc conductele/instalațiile respective;
- b) ocuparea terenului cu diverse obstacole care să obstrucționeze/limiteze circulația;
- c) montarea oricăror rețele de servicii/utilități care nu servesc conductele/instalațiile în cauză.

### **Art. 8. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ**

a) Zonele de protecție sanitară se stabilesc ca formă, mărime și mobilare pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și a mediului înconjurător

b) În cazul în care prin studiul de impact nu s-au stabilit alte distanțe între zonele protejate și unități care produc riscuri sanitare, se vor aplica prevederile art. 11 din O536/97 emis de M.S.

c) Zonele de protecție sanitară a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni)

Se vor respecta NORMELE DE IGIENĂ și recomandările privind mediul de viață al populației (aprobat cu Ordinul M.S.536/1997 )

se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal din:

amplasarea fântânilor la cel puțin 10,00 m de orice sursă de poluare;

amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;

Împrejmuirea pe o rază de 3,00 m;

taluzarea terenului din jur, în pantă, spre exterior și cimentarea acestuia, etc.

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- a) 100 m, pe direcția amonte de priză.
  - b) 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
  - c) 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.
- (2) Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.
- (3) Pentru captările din lacuri zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:
- a) 100 m radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
  - b) 25 m radial, pe malul unde este situată priza.
- (4) Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

ART. 31

(1) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

(2) În zonele de traversare prevăzute la alin. (1) aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

ART. 32

(1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

(2) Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor

Pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mari sau egale cu 5 l/s, studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție vor fi elaborate în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" - Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor - Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice.

(2) Studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mici de 5 l/s, vor fi expertizate în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" - Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor - Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice. (3) Costurile pentru elaborarea sau expertizarea studiilor hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție vor fi suportate de către deținătorul captării.

### 3. TERENURI AFLATE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (T PM)

#### art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Patrimoniul cultural local construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care reprezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic, sau tehnico-științific, considerate monumente istorice și situri arheologice

*1.monumente istorice clasate de pe raza ORAȘULUI BĂBENI*

**Monumente și situri istorice** , trei dintre ele fiind biserici, două datând din secolul XVIII (Sfinții Voievozi” din Slăvitești și Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva” din Capul Dealului) și una de la jumătatea secolului al XIX-lea (Biserica „Sfântul Dumitru” din Valea Mare) și un Conac de la începutul secolului XX.

1. BISERICA ”SFINȚII VOIEVOZI”- monument de arhitectură

Cod:Lista 1955: -;Lista 1991 - 1992: 39B0311;Lista 2004:VL-II-m-B09916.

Localizare: oras. Băbeni, sat Slăvitești, str. Luceafărului. Datare: 1750,septembrie 30.

2. CONAC- monument de arhitectură Cod: Lista 1955: -; Lista 1991 - 1992: 39B0034 Lista 2004: VL-II- m-B-09637 Localizare: oras. Băbeni, str. Dragoș Vrânceanu, nr. 3 (lângă gară, peste calea ferată)

Datare începutul secolului XX. Categorie valorică B

3. BISERICA DE LEMN ”CUVIOASA PARASCHIVA” -monument de arhitectură Cod: Lista 1955: -; Lista 1991 - 1992: 39B0089; Lista 2004: VL-II-m-B-09639. Localizare: oras. Băbeni, fostul sat Capu Dealului, str. Capul dealului Datare: 1799 Categorie valorică B. Biserica a fost refăcută în anul 1948 pe ruinele bisericii ”Cirezarilor”.

4. BISERICA ”SFÂNTUL DUMITRU”-monument de arhitectură Cod: Lista 1955: -; Lista 1991 - 1992: 39B0358 Lista 2004: VL-II-m-B-09638. Localizare: oras. Băbeni, fostul sat Valea Mare, str. Calea lui Traian, nr.647. Datare: 1849. Categorie valorică B. Ctitor: Marele Clucer Ioan Lahovari.

**Situri arheologice**

1. AȘEZARE DACICĂ Cod:Lista 1991 – 1992: 39A0008;Lista 2004: VL-s-B-09512. Localizare: oraș BĂBENI, „Dealul Rumânilor”, în spatele Gării Băbeni, la est de Fabrica de cherestea, pe terasa înaltă a râului Olt, la 800 de metri de deal. Datare: Latène, Cultura dacică, sec. II – I î. Hr.

Notă : În fișa sitului, d-na Mariana Iosifaru dateaza situl în perioada Hallstatt. Este o revenire asupra datării anterioare consemnata în Lista monumentelor, unde verificarea siturilor arheologice îi aparține tot doamnei Iosifaru. În Fisa minimala a sitului se consemnează: Așezare hallstattiană, cu val și șanț de apărare, se întinde pe cca 10 – 12 ha. La suprafață se văd urmele fortificațiilor.

2. AȘEZARE - EPOCA ROMANĂCod: Lista 1991 – 1992: 39A0061Lista 2004: VI-I-s-B-09560 Localizare: sat aparținător PĂDUREȚU, oraș BĂBENI, la SV de sat, la limita cu comuna Șirineasa. Datare: Epoca romană, sec. II – III d. Hr.

3. AȘEZARE GETO-DACICĂCod: Lista 1991 – 1992: 39A0090; Lista 2004: VL-I-s-B-09590 Localizare: sat aparținător VALEA MARE, oras BĂBENI, între Valea Dunavățului și DJ 677 A. Datare: Latène, Cultura geto – dacică

Toate terenurile, indiferent de destinația stabilita prin prezentul P.U.G, aflate în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sunt gravate de servituțiile de urbanism generate prin protejarea monumentului

**art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

Lucrări de utilitate publică de interes național, sau local, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente

**art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ca atare.

Toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitoul **2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T**



**RT)** și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea cărora se găsesc zonele de risc tehnologic

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, sau prin prezentul P.U.G., autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Lucrărilor Publice și Ministerului Culturii.

Lucrările de excavații la căi de comunicații, rețele magistrale, lucrări de prospectare, foraje, etc. care afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, indiferent că sunt în intravilanul sau extravilanul localității și a formei de proprietate asupra terenurilor, sunt considerate cercetări arheologice preventive

#### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia

Construcții cu funcțiuni de depozitare, industriale și agroindustriale

Antene de telefonie

Orice fel de construcție cu înălțimea mai mare de 8,00 m

#### **Art. 5. DELIMITAREA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR**

Se instituie perimetre de protecție a monumentelor istorice (materializate în planșele "Reglementări Urbanistice")

a) pe o rază de 200 m de la monumentul protejat, pe limite de proprietăți în intravilanul

b) un perimetru la o distanță de 50 de zona de protecție a siturilor arheologice

#### **Art. 6. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ**

a) înălțimea maximă la cornișă (streașină) la construcții de locuințe și anexe gospodărești – max. 6,00m

b) nu sunt admise acoperișuri de tip "terasă"

### **4. TERENURI AFLATE AFLATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE AVIFAUNISTICA (Tavf)**

#### **DEFINIȚII**

Zonă avifaunistică protejată **ROSPA 0106 – Valea Oltului Inferior** este o suprafață totală delimitată geografic, în suprafață de 54 074,8 ha din care 17,9% în jud. Vâlcea adică 9 679,4 ha

Pe raza localității Băbeni, terenurile situate sub incidența zonei protejate sunt în suprafață de 1210,10 ha.

Din care:

terenuri situate în intravilanul existent – 1,17 ha

terenuri situate în intravilanul propus – 11,52 ha.

terenuri situate sub ape - 466,88ha

#### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri cu destinația stabilită prin prezentul Regulament de Urbanism existente în zona protejată avifaunistică delimitată în planșă de (Reglementări Urbanistice)

#### **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale, cu respectarea legislației în vigoare, în domeniul apelor, silvic, protecția mediului etc.

#### **art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Lucrari agricole fara folosirea ingraimintelor chimice

În zonele protejate avifaunistic, construcțiile se autorizează cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului, în conformitate cu destinația terenului prevăzută în prezentul P.U.G și R.L.U aferent acestuia

Exemple:

dezvoltare de activitati industriale si servicii nepoluante, mici unitati productive manufacturiere si de depozitare mic-gros de produse alimentare preambalate si nealimentare (aparatura electronica si de uz casnic, materiale de constructii preambalate, etc), depozitare semifabricate si produse finite din lemn si metal profil de industrie usoara, ex: confectii textile, confectii incaltaminte etc, domenii in care poate angrenata forta de munca calificata si necalificata, din localitatile comunei

#### **Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Construcții și amenajări în zona protejată care nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului:

depozitare de substante chimice toxice, produse petroliere, depozitare de deseuri menajere si industriale care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea solului si a infrastructurii rutiere, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, depozitari necorespunzatoare de materiale

orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin deseurile rezultate si prin transporturile pe care le genereaza (ex.: gatere, incineratoare, fabricare de produse chimice, fabricare diluanti, lacuri si vopsele, fabrici de sapun, fabricare caramizi, ciment, var, ipsos, turnatorii de metale feroase si neferoase, tratarea si acoperirea metalelor, statii de betoane, autobaze, ferme avicole si zootehnice - nu se admit constructii anexa cu destinatia cresterii animalelor sau care produc orice fel de poluare).

#### **Art. 5. DELIMITAREA ZONEI PROTEJATE**

Se instituie zona de protecție avifaunistică conform planșei "Reglementări Urbanistice" din prezentul P.U.G.

## **1. CAPITOLUL III**

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITAȚII**

#### **SECȚIUNEA I**

##### **1. REGLEMENTĂRI GENERALE**

##### **art. 1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**

- (1) Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planșa de „Reglementări Urbanistice” și prezentul Regulament Local de Urbanism
- (2) Intravilanul comunei Ionești este împărțit în zone și subzone funcționale cu funcțiuni dominante specifice
- (3) Zonele și subzonele funcționale sunt evidențiate în planșa de „Reglementări Urbanistice” a Planului Urbanistic General prin zone de culori specifice
- (4) În activitatea de autorizare, pe raza localității se întâlnesc 2 posibilități distincte datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare  
- amplasarea în zone și subzone specializate cu respectarea caracteristicilor și reglementărilor specifice

- amplasarea în zone rezidențiale sau a altor zone funcționale ca *funcțiune complementară*  
**funcțiunea complementară este funcțiunea de folosință zilnică sau de interes local, compatibilă zonei funcționale, cu o suprafață desfășurată de max. 300 mp. utili.**

- (5) În scopul realizării compatibilității funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare conținute în Anexa 1 la R.G.U , cu următoarele precizări:
- a) amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cat și în celelalte zone funcționale, funcție de fiecare tip de activitate și de reglementările specifice zonei respective
  - b) unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară)
  - c) unitățile de alimentație publică amplasate în zone rezidențiale vor avea înscrisă în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe

## **art.2. REGULI CU PRIVIRE LA TERENURI AGRICOLE ȘI FORESTIERE ÎN INTRAVILAN**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole și forestiere din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- (2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole și forestiere din intravilan se scot din circuitul agricol / forestier, temporar sau definitiv, conform legii
- (3) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zona albiei majore a cursurilor de apă, cu excepția celor prevăzute de lege (lucrări specifice ameliorării cursurilor de apă, traversări, poduri etc.)

## **art.3. REGULI CU PRIVIRE LA PARCELAREA TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN**

- (1) Dezmembrarea (parcelarea) unei parcele în mai mult de trei loturi se face numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare aprobat conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- (2) Dezmembrarea unei parcele în două loturi nu necesită realizare și aprobarea unui P.U.Z.dacă sunt respectate prevederile alin. (4)
- (3) Pentru un număr mai mare de 12 loturi, se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului.
- (4) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - a). front la stradă de min. 8,00 m pentru clădiri înîruite și min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
  - b). suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înîruite și de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c). adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- (5) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (4)
- (6) Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
  - asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
  - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

## **art.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

- (1) Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- (3) Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică
- (4) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul P.U.G., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (5) Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

#### **art.5. REGULI CU PRIVIRE LA RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPATRE EDILITARĂ EXISTENTE**

- (1) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (3) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a). realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
  - b). beneficiarul se obligă să realizeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (2) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.
- (5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

#### **art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA DE ACCESE OBLIGATORII**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumuri publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul Regulament.
- (4) Orice acces la drumuri publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberat de administratorul acestora
- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (6) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice fel de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (7) Acele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **SECȚIUNEA II**

### **2. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **art.1. ÎMPĂRȚIREA ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

- (1) Orașul Băbeni are următoarele zone și subzone funcționale:  
**Zc - Zona centrală** - multifuncțională formată din funcțiuni diferențiate, ce fac parte din categoria instituțiilor publice și serviciilor
- (2) **L – zona rezidențială** - cu următoarele subzone funcționale  
**Lli – zona rezidențială cu locuințe individuale-**  
 Subzona rezidențială cu locuințe individuale mici P, P+1E, P+2E, de tip urban și construcții cu funcțiune complementară funcțiunii de locuire  
**Lld – zonă rezidențială cu locuințe individuale și dotări**  
 Subzona rezidențială cu locuințe individuale mici P, P+1E, P+2E, de tip urban și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire  
**IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general** ( a -administrative, r -cultură, - comerț, t -turism, s -alte servicii, i- învățământ)  
**ID - zona unităților industriale -**  
**AD - zona unităților agricole**  
**SP- zona spațiilor plantate** cu două subzone funcționale – s- agrement și sport, p- agrement parcuri  
**CG - zona gospodărie comunală - cimitire**  
**TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară**  
**CC - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente / rutiere, feroviare/**  
**DS – zona cu destinație specială**  
**IS - zona instituții publice și servicii**

## CAPITOLUL IV

### - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN ZONE FUNCȚIONALE

#### 4.1 ZONA CENTRALĂ

**ZC**

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Suprafața zonei centrale 21,02ha

Amplasament – oraș Băbeni limită nord str Ungureni (latura de sud), limită biserica "Buna Vestire" Parc

Limită vest - str. Dragoș Vrânceanu

Limită sud - Aleea Liceului

**Zona cecentrală se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone) diferențiate din următoarele puncte de vedere:**

##### (a) funcțional:

- caracterul țesutului urban: omogen cu funcțiuni de administrație publică, instituții publice de sănătate, instituții publice de prestări de servicii cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale,

##### (b) morfologic:

- tipul parcelarului;  
 - rezultat din evoluția localității în timp;  
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice );  
 - configurația în raport cu spațiul stradal;  
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare-anexe);
- volumetria; regim de construire (discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri),
- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice - notă caracteristică pentru marea majoritate a zonelor cu caracter rural,

**(c) vechime:** exprimând atât capacitatea construcțiilor de a satisface necesitățile actuale, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor UE un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acestora);

**(d) calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural-urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **ART.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

- (1) Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planșa de „Reglementări Urbanistice” și prezentul Regulament de Urbanism
- (2) Funcțiunea dominantă - instituții publice și servicii
- (3) Subzone funcționale:
  - a) subzona instituției administrație publică
  - b) subzona instituției prestări servicii
  - c) subzona spații plantate de agrement - parcuri
  - d) subzona de locuințe cu regim mic de înălțime
  - e) subzona de locuințe colective P+4

### **ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE**

lucrări de :

- a) construcție, reconstrucție, extinderi, supraetajări, consolidări, reparații capitale, renovări la construcții cu funcțiunea subzonei funcționale
- b) bransamente utilități,
- c) sistematizare verticală, alei pietonale, parcaje, plantații

### **ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

construcții cu funcțiuni complementare subzonelor funcționale (spații verzi, parcaje, alei, etc)

- locuințe de serviciu în suprafață de max 40% din aria construită a obiectivului
- garaje, șoproane parcare mașini
- construcții provizorii (cu perioada determinată) pt. evenimente culturale

Toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în capitolul **2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (TRT)** și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea cărora se găsesc zonele de risc tehnologic

### **ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau de depozitare, alte tipuri de activități care nu sunt compatibile cu activitățile permise în zonă
- activități polarizatoare de trafic intens
- comerț sau prestări de servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al primăriei

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

---

## ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

**\*) - conform Regulamentului General de Urbanism**

**\*.\*) - pentru SPp - suprafata minimă = 500 mp**

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1)
  - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
  - *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*
  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
  - retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
  - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
  - în fașia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- (2)
  - retragerile față de aliniament se stabilesc prin PUZ. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:
  - clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 3,0 metri
- (3)
  - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- (4)
  - amplasarea față de drumuri publice
  - construcțiile noi se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumurilor, reglementată în cap II, sect I, punct 5 (terenuri afectate de căi de comunicații) și sect. II, punct 2, art. 6
- (5)
  - Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.
- (6)
  - Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1)
  - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
  - (2)- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

## ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1)
  - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

## ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumuri publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul Regulament.
- (4) Orice acces la drumuri publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberat de administratorul acestora
- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (6) în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pieronale, piețe pietonale, precum și orice fel de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (7) Acele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **ARTICOLUL 11- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+3 (12 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. Înălțimea se calculează la linia de rupere a pantei mansardei
- (2) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).
- (3) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

#### **ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

rice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

#### **ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE RACORDARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (3) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a). realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului



b). beneficiarul se obligă să realizeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (2) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

(5) **Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.**

**4.10. toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:**

5. - **se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.**

- **la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;**

#### **ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

(3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### **ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,60 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă eventual dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40%

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

- **CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren**

- **CUT maxim pentru înălțimi P+ 2 = 0,7 mp. ADC/mp. Teren**

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

#### **4.2 ZONA DE LOCUITE MICI (P.- P+2E) - INDIVIDUALE SI COLECTIVE,**

**L**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona de locuit se compune din 2 subzone, din următoarele puncte de vedere:**

##### **(a) funcțional:**

- caracterul locuințelor: individuale, mici, medii sau mari, cu anexe gospodărești și construcții cu funcțiuni complementare și compatibile cu funcțiunea de locuire (construcții pentru creșterea animalelor în regim gospodăresc

- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni din categoria dotărilor: comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență;

##### **(b) morfologic:**

tipul parcelarului;

- rezultat din evoluția localității în timp;

- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice );
- configurația în raport cu spațiul stradal;
- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare sau a drumurilor de țară ce s-au transformat în străzi;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare-anexe);
- volumetria; regim de construire ( discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri),
  - vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor UE un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acestora);
  - calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural-urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale comunei, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu zone rezidențiale cu caracter urban, valorificarea terenului , a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională de tip urban prin disciplinarea tesutului urban și realizarea dorărilor aferente zonelor rezidențiale
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- un control încă de la nivelul proiectelor pentru construcțiile din zone protejate;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noilor zone de locuințe individuale mici pe baza unor operațiuni funciare de comasare și lotizare.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone

**Li - subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime (max . P+2E) și construcții cu funcțiuni complementare și compatibile cu funcțiunea de locuire**

**Li.a** - locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

**Li.b** - locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;

**Li.c** - locuințe individuale și mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

**Ld - subzona locuințelor individuale mici cu maxim P+ 2 și dotări compatibile funcțiunii de locuire**

**Ld.a** - locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri și dotări situate în afara perimetrelor de protecție;

**Ld.b** - locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri și dotări situate în interiorul perimetrelor de protecție;

**Ld.c** - locuințe individuale și mici cu maxim P+2 niveluri și dotări situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

## **SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **ART.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

- (1) Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planșa de „Reglementări Urbanistice” și prezentul Regulament de Urbanism
- (2) Funcțiunea dominantă - zonă de locuințe individuale (sau colective) cu regim mic de înălțime
- (3) Subzone funcționale:
  - a) Li - subzona izonă de locuințe individuale (sau colective) cu regim mic de înălțime și constr. cu funcțiuni complementare locuirii
  - b) Ld - zonă de locuințe individuale (sau colective) cu regim mic de înălțime și dotări compatibile funcțiunii de locuire

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Li** - Construire, reconstruire, extindere, lucrări de consolidare, etc, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+ 2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):
- construire, reconstruire, extindere anexe gospodărești și construcții pentru creșterea animalelor în regim de gospodărie individuală
  - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
  - spații verzi, Împrejmui.
- Ld** - Construire, reconstruire, extindere, lucrări de consolidare, etc, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+ 2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):
- construire, reconstruire, extindere anexe gospodărești și construcții pentru creșterea animalelor în regim de gospodărie individuală
  - construcții din categoria „dotărilor” compatibile cu funcțiunea de locuire: funcțiune administrativă, prestări de servicii, comerciale, turistice, învățământ, care să nu depășească Aria desfășurată de 300 mp.
  - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
  - spații verzi, Împrejmui.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitolul 2. TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea cărora se găsesc zonele de risc tehnologic

- Li, Ld** - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Ld** - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
  - în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- Li, Ld** - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.
- Li, Ld** - orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.
- Li, Ld** - anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență;

## **ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI INTERZISE**

*Sunt interzise temporar toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei dar care sunt amplasate in zone cu TERENURI EXPUSE LA RISCURI NATURALE (T RN) Ridicarea interdicției temporare de construire se poate realiza numai după eliminarea cauzelor care generează riscurile*

## Li, Ld

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, sau 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 ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- spălătorii 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.

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

### ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**Li, Ld**- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiunea minima in cazul terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone construite	
	suprafata mp	front m	suprafata mp	front m	suprafata mp	front m
insiruit	150	8	250	10	150	8
cuplat	200		350	12 (exceptional 9m)	250	10 (exceptional 9m)
izolat	200	12	350	14	350**	14***
parcela de colt	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu	reducere cu 50mp	reducere front cu

				25% pt.fiecare fatada		25% pt.fiecare fatada
--	--	--	--	-----------------------------	--	-----------------------------

**\*) - conform Regulamentului General de Urbanism**

- (2) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (2) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.
- (3) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

**Li, Ld** - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii.

În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcan vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1.5 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcan;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria a III-a și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 metri de la alinierea clădirilor;
- în fașia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III-a și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcan;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- în fașia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Li, Ld**
- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele în vecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
  - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
  - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
  - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

#### **ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Li, Ld**
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte sau înălțimea până la linia de rupere a pantei (în cazul mansardelor) pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

#### **ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Li, Ld**
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
  - locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

#### **ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Li, Ld**
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **ARTICOLUL 11- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Li, Ld**
- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

#### **ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Li, Ld**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
  - se interzice realizarea unor mansarde false;
  - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
  - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Li, Ld**
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

#### **ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE DE RACORDARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (3) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a). realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
  - b). beneficiarul se obligă să realizeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (2) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.
- (5) **Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.**
5. **toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:**
6. **- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.**
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

#### **ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### **ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,60 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Li,** - POT maxim = 35%
- Ld** - POT maxim = 40%

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

- Li** - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,0 mp. ADC/mp. teren
- Ld** - CUT maxim pentru înălțimi P+ 1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+ 2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

**Li, Ld** - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

#### **4.3 – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**DS**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este compusă din terenurile aparținând MAPN

### **SECȚIUNEA 1: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale unei zone cu destinație specială; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ. (reparcelare / reconfigurare).

se admit:

- parcaje la sol
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise oate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitolul 2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) si a conținutului avizului tehnic al institutiilor in administrarea carora se gasesc zonele de risc tehnologic

Lucrări de construire, reconstruire, extindere etc, de construcții sau rețele in incinta zonei cu destinație specială numai cu avizul (sau aprobarea) instituției care are in administrare terenul, in conformitate cu prevederile legii

Autorizarea lucrarilor de construire in zona de protecție a C.F. se va face numai cu avizul tehnic al administratorului infrastructurii

- terenurile accesibile pe cale ferată vor fi rezervate activităților de depozitare care utilizează acest mod de transport;
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a eventualelor surse de poluare în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția acordului, avizului sau aprobarii din partea instituției care are in administrare terenul, in conformitate cu prevederile legii
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor nefuncționale
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice orice construcție care nu este în concordanță cu caracterul funcțional al zonei

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

nu este cazul

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.
- (2) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;



- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientare spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintei care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD avizat în conformitate cu prevederile legale în vigoare

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- nu sunt impuse conditionari
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și .

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă și perimetrale vor fi în concordanță cu prevederile specifice activității

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Zona / subzona	H max. metri	POT max. %
- subzona cu destinație specială	20	80

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc/ mp. teren)

Zona / subzona	H max. metri	CUT volumetric max. %
- subzona cu destinație specială	20	4,5

#### 4.4 – ZONA DE INDUSTRIE ȘI DEPOZIT

ID

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din terenurile ocupate de activități productive de bunuri și servicii (servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți. etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare sau extindere presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona se compune din următoarele subzone

**ID1 - parcd de activități** - reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare, la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea vor fi asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților. Parcul de activități se distinge printr-o anumită specializare funcțională:

**ID2 - subzona activităților productive și de servicii**

- subzona unităților industriale și de servicii;

**ID3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;**

Pentru zonele cu funcțiuni de producție (culoare maron) (pană Reglementări Urbanistice) este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului. Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ. (reparcelare / reconfigurare).

### SECȚIUNEA 1: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ. (reparcelare / reconfigurare).

- sunt admise activități productive, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- Activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mici și mijlocii.

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

- se admit sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente.

se admit:

- parcaje la sol și multietajate;

- stații de întreținere și reparații auto;

- stații de benzină;

- comerț alimentație publică și servicii personale;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitoul 2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) si a conținutului avizului tehnic al institutiilor in administrarea carora se gasesc zonele de risc tehnologic

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1.birouri 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) producție manufacturieră

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

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

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

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

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
- (2) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.
  - Prin P.UZ. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
    - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
    - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;
  - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I a și a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientare spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD avizat în conformitate cu prevederile legale în vigoare

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și .

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0.60m și vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

<b>Zona / subzona</b>	<b>H max. metri</b>	<b>POT max.%</b>
- parcuri de activități	12	40
- subzona unităților predominant industriale	20	80
- subzona unităților industriale și de servicii	20	80
- subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	9	60
- sere	9	80

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT volumetric maxim (mc/ mp. teren)

<b>Zona / subzona</b>	<b>H max. metri</b>	<b>CUT volumetric max.%</b>
- parcuri de activități	12	4,5
- subzona unităților predominant industriale	20	15
- subzona unităților industriale și de servicii	20	15
- subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	9	9
- sere	9	9

#### **4.5. INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

**IS**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Se caracterizeaza prin zone relativ compacte si specializare in fiecare sat**

Zonele sunt constituite din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale,)

Zona se compune din următoarele subzone

**ISs** institutii publice pentru sanatete

**ISr** institutii publice de cult

**ISa** Institutii publice – administratie

**ISc** Institutii pentru servicii si comert

**ISi** Institutii publice - invatamant

### **SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE-**

sunt admise următoarele utilizări:

**ISs + ISa + ISc + ISi-** construire, reconstruire, extindere, mansardare constructii cu functiunea zonei

- constructii cu functiuni complementare, locuinte de serviciu

- sport și recreere in spații acoperite;

- parcaje la sol
- spații libere pietonale,
- spații plantate – scuaruri;

**ISr** Lucrari de consolidare, renovare constructii ezistente, cu avizul Institutiilor abilitate pentru constructii protejate de lege

- spații libere pietonale,
- spații plantate – scuaruri;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise oate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitolul 2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) si a conținutului avizului tehnic al institutiilor in administrarea carora se gasesc zonele de risc tehnologic

**ISs + ISa+ISc+ISi** -

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- in zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii funcțiunii zonei

**ISr** - orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**ISs + ISa+ISc+ISi** - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- orice constructii cu functiuni neconforme cu functiunea zonei, altele decat cele permise la art. 1 si 2
- 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 apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME,DIMENSIUNI)**

**ISs + ISa+ISc+ISi** - cu următoarele condiționări pentru fiecare subzona din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

**ISs + ISa+ISc+ISi** - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza constructii noi se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți

**ISr** - se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
- (2) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

**ISr** se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament.

**ISs + ISa + ISc + ISi** - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime fata de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**ISr** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;

**ISs + ISa + ISc + ISi** - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**ISr** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice.

**ISs + ISa + ISc + ISi** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**ISr** - se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate.

**ISs + ISa + ISc + ISi** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;



## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Isr** staționarea autovehiculelor în incinta unitatilor de cult sau a cimitirelor este interzisa

**ISs +ISa+ISc+ISi** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;  
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**ISr** - în zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate, pentru acordarea autorizației, se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate), care sunt situate în limita de 100 metri, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei cadrului construit existent

**ISr** - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri, în funcție de volumetria caracteristică strazii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

**- înălțimea maximă admisă este de 4 niveluri suprateerane și nu mai mult de 14 m. la cornișă**

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**ISr** - orice intervenții vor necesita studii de inserție avizate conform legii.  
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente

**ISs +ISa+ISc+ISi** - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";  
- pentru firme, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;  
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;  
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;  
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;  
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

## **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;  
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;  
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**ISr** - se va respecta tipul existent de împrejurări

**ISs +ISa+ISc+ISi** - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de max 1,60 metri înălțime din care 0,60metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,0 metri;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**ISr** - conform caracterului zonei protejate.

**ISa, ISc** - **P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**ISi, ISs** - **P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

**ISr** - conform caracterului zonei protejate;

**ISa, ISc** - **CUT maxim = 3 mp. ADC / mp. teren**

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin PUZ;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**ISi, ISs** - **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin PUZ.

pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

### **4.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**GC**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- sub zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună – stație transfer deșeurilor solide, plrforme de colectare deseiri menajere
- subzona cimitirelor:

### **SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCTIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:
- birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în RLU la capitolul - Spații verzi);
- cimitire și clădiri anexă:
- cimitire;
- capelă mortuara;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise oate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitolul 2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) si a conținutului avizului tehnic al institutiilor in administrarea carora se gasesc zonele de risc tehnologic

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- pentru cimitire, se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate si o pondere mai ridicată a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit;

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- G1**
- pentru diferite servicii și birouri din cadru; stației de transfer sau platformelor gospodărești, suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri;
  - pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător,

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) - Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.
- (2) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.
  - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.
  - în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- în cazul cimitirelor, împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri.
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- **POT maxim = 50%**
- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5m - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

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

- **CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren**
- **CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren (pentru cimitire)**

#### **4.7. ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**SP**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal și spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau unități școlare**

- |            |  |
|------------|--|
| <b>SPp</b> | - Spații verzi publice cu acces nelimitat – parcur, scuaruri;  |
| <b>SPs</b> | - Spații verzi pentru agrement și sport      Terenuri de sport, zone de agrement                                 |
| <b>V1</b>  | - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă  |
| <b>V2</b>  | - Culcuare de protecție față de infrastructura tehnică.  |
| <b>V3</b>  | - Păduri și plantații forestiere (situate în intravilanul localității)   |
| <b>V4</b>  | - Faișii plantate de protecție sanitară (în jurul stației de transfer deseuri solide, captari de apă, cimitire). |

### **SECȚIUNEA I: - UTILIZARE FUNCTIONALA**

## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

### **SPp SPs** – – se admit

- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- clădiri și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice Acestea se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- terenuri de sport, spații verzi, amenajari si constructii complementare activităților sportive (tribune, vestiare, parcaje
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- amenajări pentru agrement - grătare în aer liber, spatii pentru parcaje, amenajări peisagere
- realizarea de rețele edilitare

### **V1** -sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare -accesul direct din drumuri publice la rau pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate:
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

### **V2** - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

### **V3** - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

### **V4** - pe fașia de protecție de 50 metri , din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publica, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitolul 2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) si a conținutului avizului tehnic al institutiilor in administrarea carora se gasesc zonele de risc tehnologic

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### **Se interzice schimbarea sau diminuarea zonelor destinate spatiilor verzi**

### **V1, V2, V3,V4** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spatiilor verzi publice si specializate.
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui PUZ. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor.
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cat și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

### **V1** - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- V2** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- V3** - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement.
- V1 - V4** - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECIDPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- V1 - V4** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- V2** - lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) - Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
- (2) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.
- V1 - V4** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- SPp SPs** - se vor stabili numai în baza unui PUD aprobat conform legii

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- SPp SPs** - se vor stabili numai în baza unui PUD aprobat conform legii

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

#### **SPp SPs**

- V1 - V4** - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj), care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac sau rau al mașinilor de pompieri.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

#### **SPp SPs**

- V1-V4** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- SPp SPs**- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- SPp SPs** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- SPp SPs** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
  - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- SPp SPs** - 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 și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
  - se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1 și V2.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- SPp SPs** - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 1,60 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri, terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- SPp SPs** - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 % cu excepția spațiilor plantate protejate (**V1c**) care se mențin conform proiectului inițial.
- V1, V2, 3, 4** - fără obiect.

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

- SPp SPs** - CUT maxim 0,2 mp. ADC/mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate care se mențin conform proiectului inițial;

## **4.8. ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE**

**R**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial, național și regional, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supracomunală. Nu fac parte din această categorie infrastructura de transporturi și nici rețelele tehnice de importanță locală care sunt reglementate în cadrul zonei T și respectiv G.

## **SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

Sunt admise oate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitolul 2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE



(T RT) și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea cărora se găsesc zonele de risc tehnologic

- se vor respecta normativele tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

---

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

- se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
- pentru noi incinte se recomandă localizări în zona;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care fronturi le dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.00 metri pe străzile de categoria III.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

### **ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în zonele funcționale adiacente, cu excepția instalațiilor lor tehnice.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

- fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea aconierii clădirilor va tine seama de fantol că acestea not fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau / și pe suport independent in spațiul incintei la intrare.

## ARTICOLUL 12 -CONDIȚII DE ECIIIPARE EDILITARĂ

- R**
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare.
  - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, fonnând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim 1.20 metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;
- suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platfonne funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

## ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

- R**
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,60 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard confonn normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
  - împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,00 metri înălțime sau vor fi în confonnitate cu normele specifice;
  - porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;
  - pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor în incintă.

## SECȚIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**R - POT maxim - %:**

Zona construabila	Nr.niveluri	POT maxim %
Incinte tehnice dispersate. cu sau fără clădiri de birouri	1,2 si 3	70
	4 si 5	50
	6 si peste	50
Incinte tehnice în zone industriale	-	80
Birouri	1,2 si 3	70
Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	2 si 3	70

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

R - C.U.T. maxim – mp ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc / mp teren

Zona construibilă	Nr. niveluri	CUT	CUT vol	
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1 nivel	1,0		
2		1,6		
3		2,0		
4 si 5		2,4		
6 si peste		2,4		
Incinte tehnice în zone industriale-		-	9	
Birouri	1	1,0		
2		1,6		
3		2,0		

#### 4.9. ZONA TRANSPORTURILOR.

C

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Întrucât aspectul general al comunei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

- Cd** - Subzona transporturilor rutiere:  
**Ccf** - Subzona transporturilor feroviare

#### SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**Cd**- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:

**Cd a** - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis , pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente.

**Cd b** - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

-construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

- vamă;

- unități de producție și asamblare.

**Cd** -Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

- parcaje pentru salariați și pentru călători.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Cd** - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RG.U și legislația în vigoare.

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art 33 și Anexa Nr. 5;
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 – 1997

**Cd**

- parcajele publice vor 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);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drumuri naționale - 22 m;
- drumuri județene - 20 m;
- drumuri comunale -18 m.
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

**Ccf**

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul RA SNCFR și a Ministerului Transporturilor - conform art 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**Cd+Ccf** 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, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

**Cd**

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului, sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

**Cd b** -se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

**Ccf**

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, fie și cu caracter temporar;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului, sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

**Cd + Ccf** - se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- 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.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

**Cd+Ccf** - pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

**Ccf** - conform studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) - Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
- (2) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (5), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

**Cd+Ccf** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minimă de 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

**Cd+Ccf** - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

**Ccf** - conform studiilor de specialitate

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Cd+Ccf**- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

**T2** - conform studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**Cd+Ccf** - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**Cd+Ccf** - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri, distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

**Cd** - conform studiilor de specialitate.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**Cd+Ccf** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Cd+Ccf** - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice:  
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;  
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Cd+Ccf** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor lor tehnice.

**T1** - conform studiilor de specialitate.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**Cd+Ccf** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;  
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;  
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirilor inconjurătoare mai înalte.

**Cd** - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**Cd+Ccf** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;  
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**Cd+Ccf** - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigentelor de calitate a imaginii capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

**Cd+Ccf** orice parte a terenului incintelor sau culuarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;  
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;  
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

**Ccf** - conform studiilor de specialitate.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**Cd+Ccf** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,60 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;  
porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

**Cd+Ccf** - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culuarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**Cd+Ccf** - POT maxim - %

<b>Zona construibilă</b>	<b>Nr.niveluri</b>	<b>POT maxim %</b>
Ccf, - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
Cd+Ccf - Incinte tehnice dispersate. cu sau fără clădiri de birouri	1,2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
Cd+Ccf- Incinte tehnice în zone industriale	-	80
Cd+Ccf- Birouri	1,2 și 3	70
Cd+Ccf - Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70
	6 și peste	70

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

**Cd+Ccf** CUT maxim – mp ADC / mp teren sau  
CUT volumetric – mc/mp teren

Arhitect și Urbanist: Alexandru SUCIU