

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL**  
**COMUNEI PESCEANA JUDEȚUL VÂLCEA**  
**2017**

# 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 Pesceana. 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 comunei Pesceana.

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 comunei Pesceana, 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, cu posibilitatea de prelungire conform Legii

### 2. BAZA LEGALĂ

---

Regulamentului Local de Urbanism aferent și Planului Urbanistic General al comunei Pesceana 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 comunei Pesceana

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 comunei Pesceana la data elaborării PUG-ului este de **300,06** .ha.

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilanul comunei Pesceana prin PUG este de **70,511** ha. Iar cea propusă pentru scoatere este de **5,672** ha.

3.3. Zonificarea funcțională a comunei Pesceana 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.

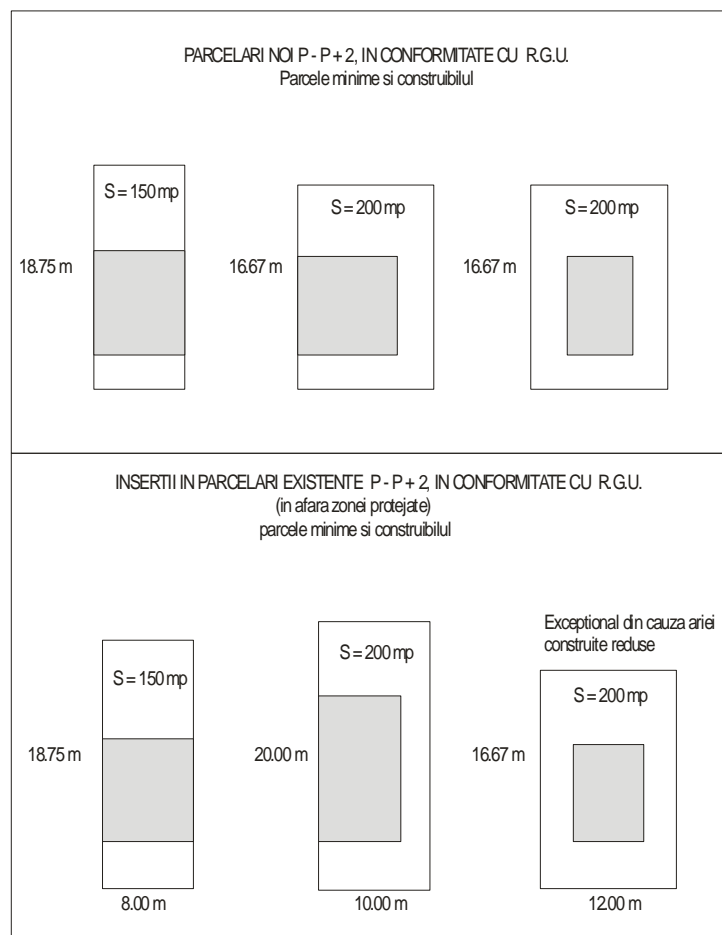
5.5. În toate celelalte cazuri, documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

#### 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	insiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale niveluri = 35%
	cuplat,izolat	12 metri In mod exceptional 9 metri	
suprafața minimă	insiruit	150 metri	
	cuplat,izolat	200 metri	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin 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 suprafața sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

6.3. Parcelele cu suprafața 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)**

### **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)**

## **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 exploatare 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, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și alte asemenea.

**Pe terenurile din extravilan**, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatașilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

## **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)

2. Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată

Capitolul VII

Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică

Art. 90. - Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor agricole în alte scopuri decât pentru obținerea producției agricole se face numai în condițiile prevăzute de prezenta lege.

Art. 91. -

(1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prin construcții de orice fel se înțelege construcțiile care se pot realiza numai în baza și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare.

Art. 92. -

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatașilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

- (3) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.
- (4) Culturile energetice nonagricole se pot înființa numai pe terenurile arabile, de clasa a IV-a - a V-a de calitate, stabilită de către oficiile de studii pedologice și agrochimice. Distanța minimă la care se amplasează aceste culturi față de celelalte culturi agricole învecinate este egală cu cel puțin înălțimea culturii energetice ajunse la maturitate.
- (5) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan, precum și a terenurilor silvice se face cu plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 la prezenta lege de către beneficiari. Din aceste tarife se constituie Fondul de ameliorare a fondului funciar, aflat la dispoziția Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, respectiv a Ministerului Apelor și Pădurilor.
- (6) Prin excepție de la alin. (5) nu se datorează tarifele prevăzute în anexele nr. 1 și 2 pentru:
- a) amplasarea construcțiilor care servesc activităților agricole, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrările de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
  - b) în cazul perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.
- (7) De asemenea, se exceptează de la plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.
- (8) Soldul Fondului de ameliorare a fondului funciar constituit potrivit legii, rămas neutilizat la finele anului, se reportează în anul următor și se utilizează cu aceeași destinație.
- (9) În situația în care se realizează amenajări piscicole/amenajări piscicole prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan, se aplică procedura cu privire la scoaterea din circuitul agricol a terenurilor, cu plata tarifului la Fondul de ameliorare a fondului funciar.

#### Art. 92

- (1) Introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, calculat conform anexei nr. 1.
- (2) Prin excepție de la alin. (1) tariful nu se plătește pentru introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale:
- a) a terenurilor agricole din extravilan ai căror beneficiari sunt autoritățile și instituțiile administrației publice, prin Planul urbanistic general/Planul urbanistic zonal;
  - b) a terenurilor agricole din extravilan în vederea amplasării construcțiilor care servesc activităților și/sau serviciilor conexe, obiectivelor de investiții realizate din fonduri europene, din domeniul agriculturii și/ori industriei alimentare, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrărilor de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
  - c) a perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.
- (3) Plata tarifului prevăzut la alin. (1) se face în baza notei de calcul emise de către direcțiile pentru agricultură județene și a documentației necesare pentru obținerea avizului prealabil privind clasa de calitate, emis de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

#### Art. 93. - Aplicare.

- (1) Scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale, în vederea amplasării construcțiilor prevăzute la art. 92 alin. (2) și (3), se aprobă pentru o perioadă de 2 ani, cu obligația ca beneficiarul aprobării să achite jumătate din tariful prevăzut în anexa nr. 1.
- (2) Perioada aprobată la alin. (1) pentru scoaterea temporară din circuitul agricol se poate prelungi cu încă 2 ani din motive temeinic justificate de către beneficiari, cu plata tarifului prevăzut la alin. (1).

- (3) Beneficiarii aprobării au obligația de a reda terenurile în circuitul agricol, la clasa de calitate și categoria de folosință avute anterior aprobării, în termen de un an de la expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol.
- (4) În cazul în care beneficiarul aprobării scoaterii temporare din circuitul agricol nu execută lucrările de calitate și la termenul prevăzut la alin. (3), în baza constatării situației de fapt, direcția pentru agricultură județeană dispune să se execute lucrările de redare, cu cheltuieli din tariful depus.
- (5) Redarea sau introducerea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan, inclusiv a terenurilor situate în extravilan prevăzute la art. 101 alin. (1), se aprobă prin decizie emisă de către direcțiile pentru agricultură județene, în baza studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.
- (6) În cazul terenurilor cu destinație specială prevăzute la art. 2 lit. e), redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza avizului Ministerului Apărării Naționale, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.
- (7) Redarea în circuitul agricol a terenurilor cu suprafețele ce depășesc 100 ha se aprobă prin hotărâre a Guvernului, inițiată de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- (8) În cazul terenurilor din perimetrul rezervațiilor ocupate cu amenajări piscicole, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza hotărârii consiliului județean în raza căruia se află amenajarea piscicolă, a acordului administratorului rezervației emis în condițiile legii, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.
- (9) În cazul terenurilor ocupate cu amenajări piscicole care fac obiectul unui contract încheiat în temeiul dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 23/2008 privind pescuitul și acvacultura, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 317/2009, cu modificările și completările ulterioare, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza avizului Agenției Naționale pentru Pescuit și Acvacultură, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.
- (10) Prevederile alin. (9) se aplică și în cazul redării sau introducerii în circuitul agricol a terenurilor ocupate cu amenajări piscicole deținute de către Agenția Națională pentru Pescuit și Acvacultură.

Art. 931.

Art. 98. - Intravilanul localităților este cel existent la data de 1 ianuarie 1990, evidențiat în cadastrul funciar; el poate fi modificat numai în condițiile legii.

Art. 99. - Terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

Art. 100. - (1) Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole și forestiere sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora.

(2) Depozitarea se poate face numai cu acordul proprietarilor terenurilor. Aceștia nu pot fi obligați la nici o plată pentru sporul de valoare astfel obținut și nici nu pot pretinde despăgubiri pentru perioada de nefolosire a terenului.

(3) Autoritatea publică centrală care răspunde de agricultură și dezvoltare rurală și autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură desemnează specialiști împuterniciți cu evidența și monitorizarea depozitării și folosirii stratului de sol fertil prevăzut la alin. (1).

Art. 101. -

(1) Titularii lucrărilor de investiții sau de producție, care dețin terenuri scoase definitiv din circuitul agricol, pe care nu le mai folosesc în procesul de producție, cum sunt cele rămase în urma excavării de materii prime - cărbune, caolin, argilă, pietriș - de la sondele abandonate și altele asemenea, sunt obligați să ia măsurile necesare de amenajare și de nivelare, dându-le o folosință agricolă, iar dacă aceasta nu este



posibil, o folosință piscicolă sau silvică, în termen de până la 2 ani de la încheierea procesului de producție.

(2) Beneficiarilor lucrărilor prevăzute la alin. (1) nu li se va mai aproba scoaterea din producția agricolă sau silvică a altor terenuri, dacă nu s-au conformat dispozițiilor din acest articol.

(3) Execuția acestor lucrări se face de unități specializate ale Ministerului Agriculturii și Alimentației și ale Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, din fondurile prevăzute de beneficiari, în condițiile legii.

Art. 102. - (1) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate -, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole.

(2) Aprobarea ocupării terenurilor în astfel de cazuri se dă de către oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol, județean sau al municipiului București, după caz, indiferent de mărimea suprafeței necesare, pe baza acordului deținătorilor și cu plata despăgubirilor convenite.

(3) Aprobarea în alte condiții decât cele prevăzute la alin. (1) se dă de organele prevăzute la art. 94 și 95.

Art. 103. - (1) Ocuparea terenurilor necesare remedierii deranjamentelor în caz de avarii și executarea unor lucrări de întreținere la obiectivele prevăzute la art. 102, care au caracter urgent și care se execută într-o perioadă de până la 30 de zile, se vor face pe baza acordului prealabil al deținătorilor de terenuri sau, în caz de refuz, cu aprobarea prefecturii județului sau a Primăriei Municipiului București.

(2) În toate cazurile, deținătorii de terenuri au dreptul la despăgubire pentru daunele cauzate.

### **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 republicata) – 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**

Orice construcție care nu este nomonalizata la art. 2 si art.3

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

### **art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR**

**Terenuri Împădurite** din extravilanul localității – TF, s-au delimitat conform planiei nr.1 – INCADRARE IN TERITORIU ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din Regulamentul General de Urbanism. Suprafața ocupată de păduri este de 1182,58 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.

Conform Codului silvic – Legea 46/2008 -

ART. 7 , alin (4) **Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.**

### **art.2. UTILIZĂRI PERMISE**

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

Obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publica, in conditiile legii. (art. 36. alin 1,2,3,4,)

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

1. Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate silvice, păstrăvării, lucrări de consolidare a terenurilor, etc,
2. exploatare a resurselor minerale prevazute la art. 2 (art 31 a)
3. b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistica, unitati de cult, obiective sportive, medicale, precum si obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; (art 31 b)
4. locuinte sau case de vacanta, numai in fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice si juridice(art 31 c)
5. surse si retele de apa si de canalizare, surse si retele de energie din resurse conventionale sau regenerabile, retele si sisteme de comunicatii, drumuri de interes judetean si local, parcuri recreative, parcuri tematice si/sau educationale, precum si lucrari si/sau constructii hidrotehnice si de piscicultura (art 31 e)
6. explorare a urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea si transportul resurselor de petrol si gaze naturale, precum si instalarea, repararea, intretinerea, dezafectarea retelelor de transport sau distributie petrol, gaze naturale sau energie electrica. (art 31 f)
7. Amplasarea constructiilor de la punctele 1-6 vor respecta prevederile art 37(2) din Lege

Art. 83 din Lege

(1) Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și pe trasee marcate în acest sens.

(2) Accesul public în pădure cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped de este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, care se pot practica numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului.

Art. 83

(1) Mărirea gradului de accesibilizare a fondului forestier constituie o condiție de bază a gestionării durabile a pădurilor.

(2) Drumurile forestiere sunt căi de transport tehnologic, de utilitate privată, utilizate pentru: gospodărirea pădurilor, desfășurarea activităților de vânătoare și pescuit sportiv, intervenții în caz de avarii, calamități sau dezastre, fiind închise circulației publice, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora.

(3) Condițiile de acces se afișează pe indicatoare specifice, la intrarea pe drumul forestier.

(4) Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesară obținerea autorizației de construire.

Art. 84

Execuția drumurilor forestiere se aprobă pe baza avizelor acordate de autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură, după cum urmează:

a) pentru drumurile forestiere care se realizează în pădurile proprietate publică a statului, de administratorul acestora;

b) pentru drumurile forestiere care se realizează în pădurile proprietate publică și privată a unităților administrativ-teritoriale, de unitatea administrativ-teritorială proprietară a terenului; c) pentru drumurile forestiere care se realizează în pădurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de proprietar.

#### **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**

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

#### **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

### **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 nestingerită, 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

**Resursele de apă** ale Comunei Pesceana sunt puse în evidență în planșele 1 – INCADRAREA ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV și nr.3/1-3/3 – REGLEMENTĂRI din PUG.

#### **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 (O.M.S. nr. 119/2014)

#### **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 comunei se vor respecta Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu **Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014**.

**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 fântân timerilor 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 condițiile 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 împrejmuirilor (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 impiedică 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

## 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.

Riscuri naturale

Posibila periclitate a unei capacități 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.

##### 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.

*Zonelor cu riscuri naturale, prin aprobarea prezentului Regulament li se instituie interdicție temporară de construire*

Se admite realizarea de construcții pe aceste terenuri cu condiția ridicării interdicției de construire ca urmare a eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenurilor, îndiguiri ale paraieiilor Pesceana, Negraia Ursoaia și Lupoiaia,.)

##### 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 - se instituie restricție temporară de construire

Zone cu risc de băltire sau inundare – materializate pe planșa "Reglementări urbanistice" și "Reglementări edilitare" prin hașură culoare albastru - se instituie restricție temporară de construire

#### 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 construcții 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 rețelilor și instalațiilor tehnico edilitare și căilor de comunicații (rutiere )

## CATEGORII DE RISCURI GENERATE DE CAPACITATI ENERGETICE

Riscuri pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice

Posibila periclitate a persoanelor și a bunurilor din apropierea unei capacități energetice, ca urmare a producerii unor accidente funcționale, de tipul: explozii/incendii ale componentelor acesteia, 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, zgomot peste limitele admise, accidente sau avarii la construcții hidrotehnice

Riscuri tehnologice

Posibila periclitate 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 materializare în planșa "Reglementări Urbanistice"

Legea energiei electrice în vigoare detaliază drepturile de uz și servitute asociate capacităților energetice

### **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 servituților de utilitate publică, existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, (rețele electrice de distribuție energie electrică, rețele de transport a energiei electrice, rețele de alimentare cu gaz, apă, rețeaua de canalizare etc) 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.

Toate tipurile de construcții, plantații și exploatare agricole și forestiere amplasate în zonele de protecție și de siguranță ale capacităților și rețelilor energetice/electrice

### **Art. 5. ZONE 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

- 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. 6. ZONE DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO – EDILITARE**

#### **6.1. Rețelele de transport și de alimentare cu energie electrică**

Definiții

**Zonă de protecție aferentă capacității energetice** Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță

**Zonă de siguranță aferentă capacității energetice** Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție

**Principalele capacități energetice pentru care se stabilesc zone de protecție și zone de siguranță sunt**

- a) centrale termoelectrice, inclusiv centrale electrice în cogenerare (de termoficare)
- b) centrale hidroelectrice
- c) centrale nucleare electrice, parte clasică (obiecte pentru care zonele de protecție și de siguranță depășesc limita zonei de excludere stabilită în jurul fiecărui reactor nuclear, conform cu normele de securitate nucleară)
- d) centrale eoliene
- e) stații electrice de conexiune / transformare de înaltă tensiune
- f) posturi electrice de transformare
- g) linii electrice aeriene
- h) linii electrice în cablu.

**Principalele zone de siguranță pentru un post de transformare:**

Zona de siguranță, ținând seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

- a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian (PTA), respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție
- b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabină de secționare, prevăzută cu echipament uscat, coincide cu zona de protecție
- c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protecție.

**Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV** zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV
- b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV
- d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV
- e) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

**Pentru linii simplu sau dublu circuit construită pe teren împădurit are valorile:**

- a) 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
- b) 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV
- c) 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV
- d) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV

distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin :

- a) 1m, pentru LEA cu tensiune de 20 kV
- b) 4m, pentru LEA cu tensiune de 110 kV
- c) 5 m, pentru LEA cu tensiune de 220 kV
- d) 6 m, pentru LEA cu tensiune de 400 kV
- e) 9 m, pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

**Pentru linii electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță se stabilesc astfel (extras):**

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

*Amplasarea unor obiective de tipul celor prevăzute în anexele 1 - 5 la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică, respectiv amplasarea unor capacități energetice care urmează a se construi la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de obiective de tipul menționat se poate face pe baza unei analize de risc;*

In cazul apropierii construcțiilor fata de LEA 400kV, trebuiesc respectate anumite distante (NTE 003/04/00 art 181) anume: distanta intre conductorul extrem al LEA, la deviatia maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare, sa fie de 7m, in cazul cladirilor locuite si de 6m, in cazul cladirilor nelocuite

In zonele de protectie ale retelelor electrice sunt interzise executarea de sapaturi sau lucrari de orice fel fara consimtamantul prealabil al titularului acestora

In zonele de siguranta si de protectie este interzis:

- sa se efectueze constructii de orice fel fara avizul de amplasament al operatorului de transport si de sistem
- sa se efectueze sapaturi de orice fel sau sa se infiinteze plantatii fara acordul operatorului de transport si de sistem
- sa se sepozițeze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor fara acordul operatorului de transport si de sistem
- sa se arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de transport si/sau distributie sau sa se intervina in orice alt mod asupra acestora
- sa se deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor electrice

Sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de transport si de sistem

In Certificatele de Urbanism se va solicita obtinerea avizului de amplasament de la CEZ Distributie pentru toate obiectivele de investitii de pe teritoriul comunei Pesceana inclusiv pentru imprejmuirea terenurilor si pentru infiintarea de plantatii (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 lucrari de sapaturi sau de constructii situate in interiorul zonelor de protectie a retelelor electrice este obligatoriu avizul de amplasament al operatorilor de retea (CEZ Distributie Craiova sau Transelectrica Pitesti)

Autoritatile locale ce au eliberat Certificate de Urbanism, fara respectarea legii si mai mult, pentru orice dauna cauzata distribuitorului de energie electrica ce se afla in gestiunea SC CEZ Distributie SA si Transelectrica S.A.pentru producerea unor eventuale accidente umane, vor raspunde in fata organelor de ancheta, iar daunele vor fi suportate de catre acestea.

## **6.2. 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. 7. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

a) Zonele de protecție sanitară se stabilesc ca formă, mărime și mobilitate 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 Ordinului 119/2014 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 ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE SITURILOR ARHEOLOGICE SITUATE ÎN EXTRAVILAN (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 comunei Pesceana**

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumirea	Localitatea	Datarea
162	VL-I-s -B-09570	Situl arheologic de la Roesti	Sat ROESTI; comuna PESCEANA	
163	VL-I-m-B-09570.01	Asezare	Sat ROESTI; comuna PESCEANA	Latene, Cultura geto-dacica
164	VL-I-m-B-09570.02	Punct Fosilifer	Sat ROESTI; comuna PESCEANA	Paleolitic inferior
690	VL-II-m-B-09952	Biserica de lemn „Sf. Nicolae”	Sat URSOAIA; comuna PESCEANA	1800

#### art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național, sau local, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Vâlcea

#### 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 Zonale a Monumentelor Istorice, 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 în capitolul din capitolul **2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI**

**TEHNOLOGICE (T RT)** precum 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 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

În zonele delimitate ca zone de protecție ale siturilor arheologice existente în extravilan, autorizarea lucrărilor de construire se face cu respectarea reglementărilor specifice autorizării lucrărilor pe terenuri aflate în extravilanul localității (secțiunea I) și cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Lucrărilor Publice și Ministerului Culturii.

#### **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")

#### **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"

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR IN ZONELE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE**

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru noua construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente;
- se considera construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12.0 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- se va pune în valoare conturul incintei;
- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 350,00 mp cu un front minim la strada de 15,00 metri în cazul fronturilor continue și 18,00 metri în cazul fronturilor discontinue;
- se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin

- de 3,0 metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 metri;
  - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri;
  - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limită care separă orice altă funcțiune de o parcela rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4,50 metri;
  - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri;
  - distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10,00 metri;
  - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
  - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
  - în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
  - în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 metri

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se mențin caracteristicile țesutului rural existent; dacă din necesitățile funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii;
- pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
  - (1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,00 metri;
  - (2) - curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp și cu o lățime de minim 6,0 metri;
  - (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
  - (4) - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,00 mp având un unghi de cel mult 100,00 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,00 metri: în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

#### **Înălțimea maximă admisibilă clădirilor în zonele de protecție a monumentelor istorice**

Se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente, pentru înălțimea maximă admisibilă P+1 sau P+2

În toate cazurile justificate înălțimea clădirilor se va stabili în raport cu înălțimea monumentelor în a căror zonă de protecție se propun.

Construirea sau supraînălțarea caselor din zona de protecție a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată” perspectiva către monumentele istorice.

### **Circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

### **Aspectul exterior al clădirilor**

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcțiilor în zona de protecția a fiecărui monument conform planșei “MONUMENTE ISTORICE”
- balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 2,00 metri și vor avea parte inferioara a consolelor la o distanță de minim 3,00 metri peste cota trotuarului.
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00 – 6,00 metri;
- acoperișurile vor fi realizate din materiale specifice zonei și cadrului arhitectural existent;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, *pastișe*, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- orice intervenție asupra fațadelor existente precum și noile inserții necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții;

# 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 Pesceana 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 com. Pesceana 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 cât 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). adancimea 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) Acestele 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) Comuna Pesceana este împărțită în 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 rutieră și construcții aferente**  
**IS - zona instituții publice și servicii**

## CAPITOLUL IV

### - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN ZONE FUNCȚIONALE

#### 4.1 ZONA CENTRALĂ

**ZC**

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Suprafața zonei centrale 6,90 ha  
 Amplasament – sat Pesceana  
 Limită sud - pârâul Pesceana  
 Limită nord - la 200 m distanță de Primărie



Limită sud- la 200 m distanță de Primărie

**Zona centrala 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, institutii publice de sănătate, institutii publice de prestari 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 );
- configuratia în raport cu spatiul 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+1 niveluri),
- spatiul 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 fizica a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor UE un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acestora);

**(d) calitatea coastructiei:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitara a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorita 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 plania de „Reglementări Urbanistice” și prezentul Regulament de Urbanism
- (2) Funcțiunea dominantă - instituții publice și servicii
- (3) Subzone funcționale:
  - a) subzona instituții administrație publică
  - b) subzona instituții prestări servicii
  - c) subzona de locuințe cu regim mic de înălțime

### **ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE**

lucrări de :

- a) construcție, reconstrucție, extinderi, supraetajări, consolidări, reparații capitale, renovări la construcții cu funcțiunea subzonei funcționale
- b) branșamente 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, magazine, șoproane parcare mașini, etc
- 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 capitolul **2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT)**

și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea carora 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.
  - *in 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 au următoarele condiționări:
  - clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrace 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 3.0 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, eliberat de administratorul acestora (mai puțin pentru locuințe și funcțiuni complementare 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 grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (7) Aceste accese 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 cornișă a 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.

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

- 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 tesatului 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 acesteia);
  - 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 reabilite 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 rural, valorificarea terenului , a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, 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 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 noii 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 sau colective cu regim mic de înălțime (max . P+2E) și construcții cu funcțiuni complementare și compatibile cu funcțiunea de locuire situate în afara zonelor de protecție
- Ld** - subzona locuințelor individuale sau colective cu regim mic de înălțime (max . P+2E) și construcții cu funcțiuni complementare și compatibile cu funcțiunea de locuire situate în zone de protecție

## **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 zonă 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 în zone de protecție

## 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, împrejmuiri.
- Lid**
  - 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, împrejmuiri.

## 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 Secțiune II - TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE 2. TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea cărora se găsesc zonele de risc tehnologic

Conf cap 1. TERENURI EXPUSE LA RISCURI NATURALE, din prezentul Regulament sunt sub incidența restricției temporare de construire

**Restricția temporară de construire se ridică după realizarea lucrărilor specifice care au ca scop eliminarea cauzelor de risc, pe întreg situl sau izolat (pe amplasament) în baza studiilor geotehnice și hidrotehnice realizate anterior lucrărilor**

- Li, Lid**
  - 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;
- Lid**
  - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 50 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 construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- Lid, Lid**
  - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.
- Li, Lid**
  - 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, Lid**
  - 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 în 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, Lid**

- 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, Lid**- 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 25% pt.fiecare	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pt.fiecare

				fatada		fatada
--	--	--	--	--------	--	--------

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

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

- pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,00 metri;

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp și cu o lățime de minim 6,0 metri;

(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

(4) - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,00 mp având un unghi de cel mult 100,00 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,00 metri: în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

**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, Lid** - 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 calcane 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 calcane;

- 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

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, 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



- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate 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 calcani;
- 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
- 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, Lid**
- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcani 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; Retragera față de limita posterioară va fi de min 5 metri
  - 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 și min 5 metri față de limita posterioară

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

- Li, Lid**
- 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, Lid**
- parcela este constructibilă 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.
  - parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
  - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
  - în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
  - în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

## **ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

**Li, Lid** - 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, Lid**

- 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.
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcțiilor în zona de protecția a fiecărui monument conform planșei "MONUMENTE ISTORICE"
- balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 2,00 metri și vor avea parte inferioara a consolelor la o distanță de minim 3,00 metri peste cota trotuarului.
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00 – 6,00 metri;
- acoperișurile vor fi realizate din materiale specifice zonei și cadrului arhitectural existent;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, *pastișe*, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- orice intervenție asupra fațadelor existente precum și noile inserții necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții;

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

- subzona unităților industriale și de servicii;

**ID2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;**

Pentru zonele cu funcțiuni de producție (culoare maron) (panșa Reglementări Urbanistice) este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere 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 în 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

- 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.

### **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 art (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.
  - Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
    - 10,00 metri pe străzile de categoria 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. 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 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)

Zona / subzona	H max. metri	POT max. %
- 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)

Zona / subzona	H max. metri	CUT volumetric max. %
- 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

#### 4.4. INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Se caracterizează prin zone relativ compacte și specializare în 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 sanatate

**ISr** institutii publice de cult

**ISa** Institutii publice – administratie

**ISc** Institutii pentru servicii și comerț

**ISi** Institutii publice - invatamant

### SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

sunt admise următoarele utilizări:

**ISs + ISa + ISc + ISi-** construire, reconstruire, extindere, mansardare construcții cu funcțiunea zonei

- construcții cu funcțiuni complementare, locuințe de serviciu
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol
- spații libere pietonale,
- spații plantate – scuaruri;

**ISr** Lucrări de consolidare, renovare construcții existente, cu avizul Instituțiilor abilitate pentru construcții protejate de lege

- spații libere pietonale,
- spații plantate – scuaruri;

## **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 în 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

**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;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii funcțiunii zonei

**ISr + ISs + ISa + ISc + ISi -** - orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile reglementărilor zonelor respective din Regulamentul Local de Urbanism al administrației în vigoare

## **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 construcții cu funcțiuni neconforme cu funcțiunea zonei, altele decât cele permise la art. 1 și 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 subzonă 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 construcții noi se va delimita printr-un P.U.Z. , 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 +ISs +ISa+ISc+ISi** - 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 față 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 parcelor.

- 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 cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, 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 cornișă, 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 interzisă

**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 supraterește 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 "elegantă";

- 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 împrejurimi

**ISs + ISa + ISc + ISi** - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de max 1,60 metri înălțime din care 0,60 metri 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%**,  
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**ISi, ISs** - **P.O.T. maxim 60%**,  
- 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

### **4.5. 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 deșeuri solide, platforme de colectare deșeuri menajere
- subzona cimitirelor;

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

#### **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) și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea carora se găsesc 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 și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și 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; stații 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)**

#### **4.6. ZONA SPATILOR 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**

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

### **SECȚIUNEA I: - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**SPp SPs** - – se admit

- construcții pentru expozitii, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- 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, amenajări și construcții complementare activităților sportive (tribune, vestiare, parcaje
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- amenajări pentru agrement - grătare în aer liber, spații pentru parcaje, amenajări peisagere
- realizarea de rețele edilitare

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

- spații plantate;
- circulații 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 publică, 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) și a conținutului avizului tehnic al institutiilor în administrarea carora se găsesc zonele de risc tehnologic

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**Se interzice schimbarea sau diminuarea zonelor destinate spațiilor verzi**

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

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și 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 spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât 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 sau regionale abilitate.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE 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.

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

- SPp SPs** - 3m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea al cornișă a construcției pentru limitele laterale  
- 5 m fata de limita posterioara

#### **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 împrejurimi 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;

## 4.7. ZONA TRANSPORTURILOR.

C

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

- Cd** - **Subzona transporturilor rutiere:**

## 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;

- 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;
  - norma tivul 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
  - parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- Cd**
- 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. țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - sa 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.

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

- Cd**
- 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,
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere,: 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.;
  - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului, sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care, prin natura activităților desfășurate, pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

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

- Cd**
- 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.

### **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** - 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 retrace la o distanță de minimă de 6,00 metri în cazul în care fronturile 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 8.0 metri pe străzile de categoria III.

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

- Cd** - 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** - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- Cd** - 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** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

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

- Cd** - 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** - 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** - 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**

- Cd** - 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** - orice parte a terenului incintelor sau culuarelor vizibile din circulațiile publice, , 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 ;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**Cd** - împrejuririle 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 împrejurirea.

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

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

**Cd**- POT maxim - %

Zona construibila	Nr.niveluri	POT maxim %
Cd - Incinte tehnice dispersate. cu sau fără clădiri de birouri	1,2 si 3	70
Cd- Incinte tehnice în zone industriale	-	80
Cd- Birouri	1,2 si 3	70
Cd - 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).

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

Arhitect și Urbanist: Alexandru SUCIU