

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATA ELABORARE:	2016-2017
BENEFICIAR:	Comuna CIOCÂRLIA

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL-D
- șef de proiect-	Urbanist Georgiana VOICU

CUPRINS

1	DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1.1	Rolul R.L.U.....	4
1.2	Baza legală a elaborării.....	4
1.3	Domeniul de aplicare.....	4
1.3.1	Corelări cu alte documentații	5
1.3.2	Condiții de aplicare.....	5
1.3.3	Situații special și derogări de la prevederile regulamentului	5
2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
2.1	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	7
2.1.1	Generalitati.....	7
2.1.2	Terenuri agricole din intravilan	7
2.1.3	Resursele subsolului	7
2.1.4	Resurse de apă și platforme meteorologice	7
2.1.5	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	8
2.1.6	Expunerea la riscuri naturale	8
2.1.7	Expunerea la riscuri antropice.....	8
2.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	9
2.2.1	Condiții generale de construibilitate a parcelelor	9
2.2.2	Condiții specifice urbanistice	9
2.2.3	Asigurarea compatibilității funcțiilor	10
2.2.4	Reguli referitoare la conformarea la teren	10
2.2.5	Reguli referitoare la aspectul exterior.....	12
2.2.6	Apararea interesului public si facilitati oferite proprietarilor.....	15
2.3	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	16
2.3.1	Amplasarea față de aliniament	16
2.3.2	Depășirea aliniamentului	19
2.3.3	Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara.....	19
2.4	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	23
2.5	Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deșeurilor	24
2.5.1	Asigurarea echipării edilitare si evacuarea deșeurilor.....	24
2.5.2	Racordarea la rețelele edilitare existente.....	25
2.5.3	Realizarea de rețele edilitare.....	25
2.6	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.....	25
2.7	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmuiri	26
2.7.1	Parcaje.....	26
2.7.2	Spații verzi.....	28
2.7.3	Împrejmuiri.....	30
2.8	Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.....	31
3	PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ...	34
3.1	C - ZONA CENTRALĂ.....	35
3.1.1	IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE IN DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR, COMERT-SERVICII	43
3.1.2	IS 2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE	48
3.1.3	IS 3- SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU INVATAMANT	51
3.1.4	IS4 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SANATATE si SERVICII SOCIALE.....	55
3.2	L - ZONA LOCUINȚELOR	59

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CIOCÂRLIA

3.2.1	L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI.....	59
3.2.2	L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR DE VACANTA.....	63
3.3	M - ZONE MIXTE	66
3.3.1	M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR.....	66
3.3.2	M2 - SUBZONA MIXTA PRODUCȚIE/DEPOZITARE/SERVICII/COMERT	71
3.4	A-ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE	72
3.4.1	A 1 -SUBZONA PRODUCTIE - DEPOZITARE.....	73
3.4.2	A2- SUBZONA ACTIVITATI AGROZOOTEHNICE.....	75
3.5	V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT	78
3.5.1	V 1 -SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA.....	78
3.5.2	V 2 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE	81
3.6	S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	83
3.7	G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	85
3.7.1	G1 - CIMITIRE.....	85
3.7.2	G2 - DIVERSE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA	88
3.7.3	G3 - DEPOZITARE RESTURI VEGETALE- DEJECTII ANIMALIERE.....	91
3.8	CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII.....	93
3.8.1	CC1 - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE	93
3.9	EX - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN	97
3.9.1	EX1 - ZONE DESTINATE AGRICULTURII.....	97
3.9.2	EX2- APE.....	100
4	RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE.....	103
4.1	Zone de protecție sanitară.....	103
4.2	Zone expuse la riscuri naturale	104
4.3	Elemente de cadru natural	104
4.4	Zone expuse riscurilor antropice.....	104
4.5	Rețele tehnico-edilitare	105
4.6	Zone de protecție ale căilor de comunicație	107
4.7	Zone de protecție pentru obiectivele cu destinație specială.....	108
5	INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII	109
5.1	Intrarea în vigoare	109
5.2	Reglementarea situațiilor tranzitorii	109

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Ciocârlia .

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUG Ciocârlia stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Ciocârlia constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplica pe teritoriul administrativ al Comunei Ciocârlia , atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementărilor prevăzute de prezentul PUG.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, dar și a PUZ-urilor cu regulamentele aferente, precum și a eventualelor PUD-uri.

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori

alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice, dacă va fi cazul.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUG-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un PUZ ori un PUD nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul RLU ori prin PUG.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea PUZ-urilor sau PUD-urilor, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor.

Se va solicita avizul Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Român de Informații pentru faza de autorizare a construirii în următoarele cazuri¹:

- pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform Ordinului 34 din 1995;
- pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

1.3.1 Corelări cu alte documentații

Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Ciocârlia.

Planul Urbanistic General al Comunei Ciocârlia preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național și ale Planului de Amenajare ale Teritoriului Județului Ialomița în curs de aprobare.

1.3.2 Condiții de aplicare

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

Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea direct.

1.3.3 Situații special și derogări de la prevederile regulamentului

Prin **situații speciale** se înțeleg:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării unui PUZ (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau indeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare)
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)

¹Conform Ordinului 3422 din 1 august 1995, art. 2, publicat în Monitorul Oficial nr. 283 din 7 decembrie 1995;

- operațiunile urbanistice importante.

Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

- obiective cu destinații semnificative oportune pentru comuna Ciocârlia și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- condiții dificile de fundare;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;

Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1 Generalitati

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).

Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
- construcțiile ca: sedii de ferma, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc;

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

2.1.3 Resursele subsolului

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile) rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Sunt permise construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor subsolului cu avizul Consiliului Local Ciocârlia, prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

2.1.4 Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a

albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

2.1.5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă. Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii².

2.1.6 Expunerea la riscuri naturale

Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive în zonele improprii construirii potrivit Studiului Geotehnic elaborat de Ing. Mihai Samoila pentru prezentul PUG.

În zonele cu risc de inundații se amplasează lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile. Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (indiguiri etc)

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

2.1.7 Expunerea la riscuri antropice

Riscurile produse de om sunt extrem de variate, încadrându-se în general în două categorii – sociale (conflicte sociale, religioase, etnice etc) și generate de dezvoltarea economică modernă (intervenția omului asupra propriului sau mediu antropic și asupra mediului natural; cele mai importante surse de risc antropice sunt reprezentate de industrie, transporturi, agricultura și comunitățile umane).

Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza comunei Ciocârlia.

Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unităților economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul comunei Ciocârlia.

Amplasarea unor viitoare unități generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului va putea fi eventual permisă numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, ce cuprinde cel puțin întreg teritoriul ce poate fi afectat de un amplasament care se încadrează în prevederile Legii nr.

59/2016, incluzând Studiu de impact asupra mediului și analize de risc și numai cu condiția ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv să fie în afara intravilanului comunei.

Autoritățile publice locale trebuie să ia măsurile necesare ca în politica de amenajare a teritoriului sau în alte politici relevante să fie respectate prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și prevederile Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016.

² Conform OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modificări ulterioare

Prin propunerile cuprinse in PUG si Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat masuri pentru o dezvoltare durabila – ce includ reducerea impactului negativ al activitatilor umane.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1 Condiții generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele conditii minimale:

- Acces carosabil la drum public sau privat (vezi 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii)
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială si evacuarea deseurilor menajere;
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreaga comuna, în baza solicitarilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autoritatii de protecție a mediului. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În afara condițiilor generale minimale sus-mentionate exista conditii urbanistice valabile la nivelul întregii comune si conditii urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone functionale, unui anume UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt mentionate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate in prescripțiile la nivelul zonelor functionale sau UTR-urilor.

2.2.2 Conditii specifice urbanistice

2.2.2.1 Parcelarea/reparcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

Pentru simplificare, in prezentul regulament este considerata parcelare doar divizarea unui lot in mai mult de doua loturi iar pentru divizarea in doua loturi se utilizeaza denumirea de dezmembrare.

În cazurile dezmembrarilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare in prevederile legale si in prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea in indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie in cazul parcelelor ce nu respecta conditiile minime expuse mai jos si in prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite fata de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața si/sau deschiderea minima prevazute in RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare si reparcelare.

Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare de 1/5 precum și pentru reparcelările din care rezultă mai puțin de trei loturi construibile modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. Accesul la **una** dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) **nu se admite** decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la art.2.6, accesele îndeplinesc condițiile prevăzute la art.2.4 și se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul 2.2.6 **Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor**; prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența art.2.6.

2.2.3 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

2.2.4 Reguli referitoare la conformarea la teren

2.2.4.1 Reguli generale de modelare a terenului

Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural³ sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora. Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.

Prin modelare semnificativă se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a strazii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;

³ Vezi art.604 Cod Civil

Zidurile de sprijin si terasarile se pot realiza, in baza unui proiect de specialitate si in baza studiului geotehnic, numai in perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin si terasarile vor fi realizate in trepte cu inaltimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regula zidurile de sprijin vor fi imbracate in vegetatie. Prezentul articol nu include conditionari referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corectiilor de panta ale drumurilor publice.

2.2.4.2 Reguli generale de conformare la teren

In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG constructiile vor urma panta naturala a terenului.

Pe terenurile cu pante de maxim 5% constructiile pot fi asezate in orice pozitie fata de panta terenului.

Pe terenurile cu pante intre 5% si 15% este recomandata amplasarea constructiei cu lungimea pe linia de cea mai mare panta.

Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea constructiei cu latura lunga pe linia de cea mai mare panta. Exceptie pot face constructiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere in curgerea naturala a apelor meteorice.

2.2.4.3 Inaltimea constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele functionale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se inscriu explicit in prezentul regulament. Astfel, daca regimul de inaltime permis este P+2 cu Hmax cornisa=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 daca se respecta inaltimea maxima permisa la streasina/cornisa.

Definitia pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse in anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.

In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG constructiile vor urma panta naturala a terenului iar inaltimea constructiilor se raporteaza la panta naturala a terenului. Niciun punct al constructiei nu va depasi planul paralel cu terenul care contine punctul de inaltime maxima admisa cu mai mult de 1/2 nivel.

Exceptii de la alineatul anterior se pot admite numai in cazuri speciale (de regula terenuri cu panta peste 30%) la care inscrierea in teren se va studia in cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

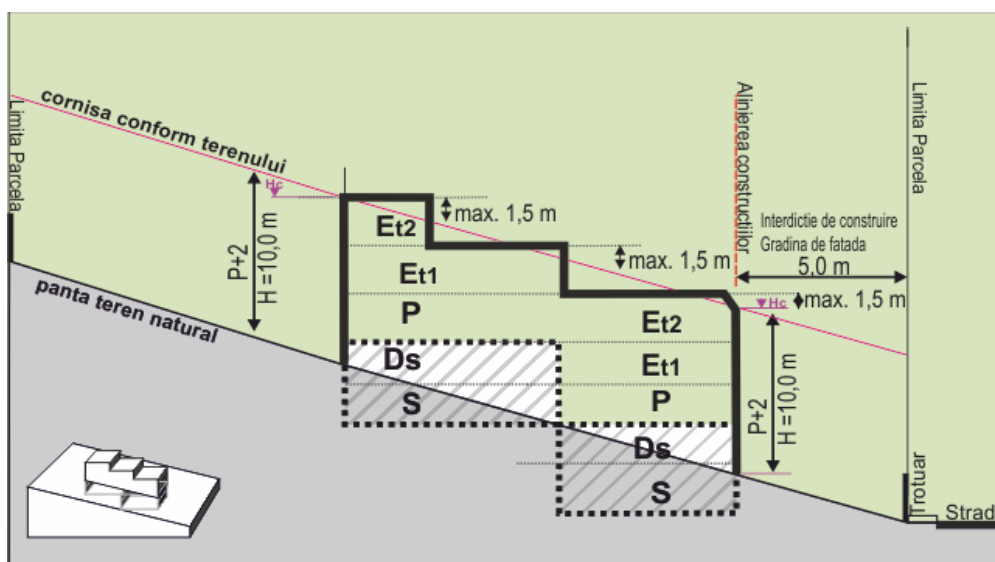


Fig. 1 Exemplificarea conformării la teren

În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zona funcțională pe fațada orientată spre stradă.

Ca regulă generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

În zona centrală a comunei se admit, față de regimul maxim de înălțime permis de distanța dintre aliniamente, unul sau două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade.

2.2.5 Reguli referitoare la aspectul exterior

2.2.5.1 Reguli generale privind aspectul exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban/natural.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă⁴.

Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.

Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona centrală și zona de locuit și se va evita o astfel de dispunere în cazul altor clădiri situate în zonele IS.

Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.

⁴ Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și pastrarea identității acesteia.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a comunei Ciocârlia :

- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejurime sau în construcție provizorie
- Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.
- Se interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari (Scm>400mp) cu fațade oarbe spre stradă.
- Se recomandă aprobarea unui standard local⁵ pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal
- Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
 - ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
 - chioșcuri de ziare și flori
 - adăposturi pentru stații de transport public
 - panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
 - construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile

2.2.5.2 Volumetrie

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

Volumul este limitat în mod expres în unele zone/subzone de locuințe; în zonele de risc la alunecări volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcțiilor; în alte zone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legislației în vigoare.

⁵ Familie coerentă de obiecte utilitare (chioșcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi etc) de preferință personalizate pentru a contribui la identitatea localității, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul comunei sau pentru o zonă particulară a acesteia

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

2.2.5.3 Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonete, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creează o imagine inadecvată locului.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

- utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade
- utilizarea unor elemente specifice: prispe, foișoare
- acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 25°-40°.

Pentru zona de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.

În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense nerecomandată și admisă doar condiționat, potrivit alinelor.

Exemple de culori intense nerecomandate pentru finisajele exterioare



Fig. 2 Culori intense nerecomandate și utilizabile numai cu prudență

Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: **ocru, alb și gri**.



Fig. 3 Culorile tradiționale pentru zugrăveli exterioare

Figura următoare constituie o exemplificare de paletă de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de culorile .

Exemple de culori pale recomandate pentru finisajele exterioare

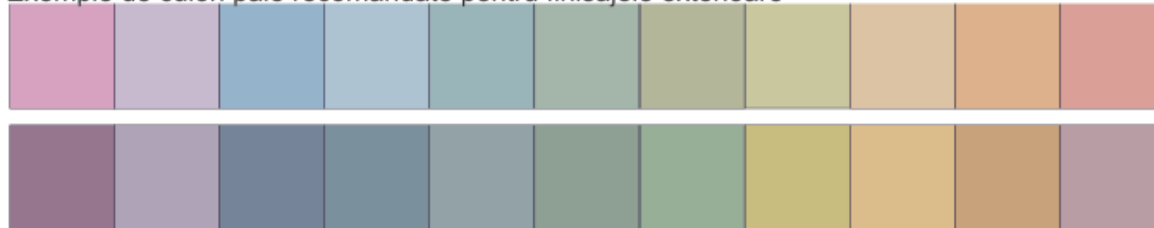


Fig. 4 Paletă de culori exemplificativă pentru finisaje exterioare de suprafață

Pentru învelitorile în pantă:

- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau a înlocuitorilor materialelor tradiționale (tigla metalică, tigla de beton, sindrila bituminoasă, tabla plană vopsită etc) cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor tradiționale. Excepțiile pot fi permise

numai în baza unor PUZ-uri care stabilesc o gama unitara si obligatorie de finisaje si gama coloristica pentru un ansamblu.

Mai jos este prezentata paleta de culori orientativa pentru invelitori.

Exemple de culori recomandate pentru invelitori



Fig. 5 Paleta de culori exemplificativa pentru invelitori

Pentru construcțiile noi, cu expresie arhitecturală modernă, se admite și acoperirea în terasă.

2.2.6 Apararea interesului public si facilitati oferite proprietarilor

2.2.6.1 Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizarii drumurilor publice si utilitatilor

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Sunt de **utilitate publica** lucrarile de interes national si local privind:

- prospectiunile si explorarile geologice;
- extractia si prelucrarea substantelor minerale utile;
- instalatii pentru producerea energiei electrice;
- caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare;
- instalatii pentru protectia mediului;
- indiguiri si regularizari de rauri, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor;
- derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime;
- cladiririle si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie sociale, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti;
- salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii;
- prevenire si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii, alunecari de teren; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor, oraselor sau judetelor sau a persoanelor fizice sau juridice, necesitand, dupa caz expropriieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creerii si largirii de drumuri vor fi dezmembrate si inscrise in cartea funciara cu categoria "drum". In cazul drumurilor publice (desemnate ca atare prin prezentul PUG si in conformitate cu PLANSA 5.0. Regimul juridic si circulatia terenurilor ori prin alte documentatii de urbanism aprobate conform legii) terenurile necesare infiintarii/largirii acestora vor trece in domeniul public al comunei, in conditiile legii, anterior echiparii edilitare si modernizarii strazilor.

Parcelarea/reparcelarea se va realiza printr-un PUZ prin care se va propune, si prin Hotarare a Consiliului local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locala propus/e si modul de administrare al acestor drumuri si al utilitatilor necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituti de trecere sau drumuri in coproprietate) numai cu conditia stabilirii clare a obligatiilor si raspunderilor legate de infiintarea, realizarea si administrarea lor si a utilitatilor aferente. Indeplinirea conditiei mentionate va fi verificata obligatoriu la emiterea autorizatiei de constructie.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

La intersecția dintre strazi, in vederea asigurarii triunghiului de vizibilitate, pana la elaborarea unor proiecte de specialitate care sa prevada altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplica regula tesirii aliniamentului;

Tesirea aliniamentului la intersectie este regula de realiniere a parcelelor.

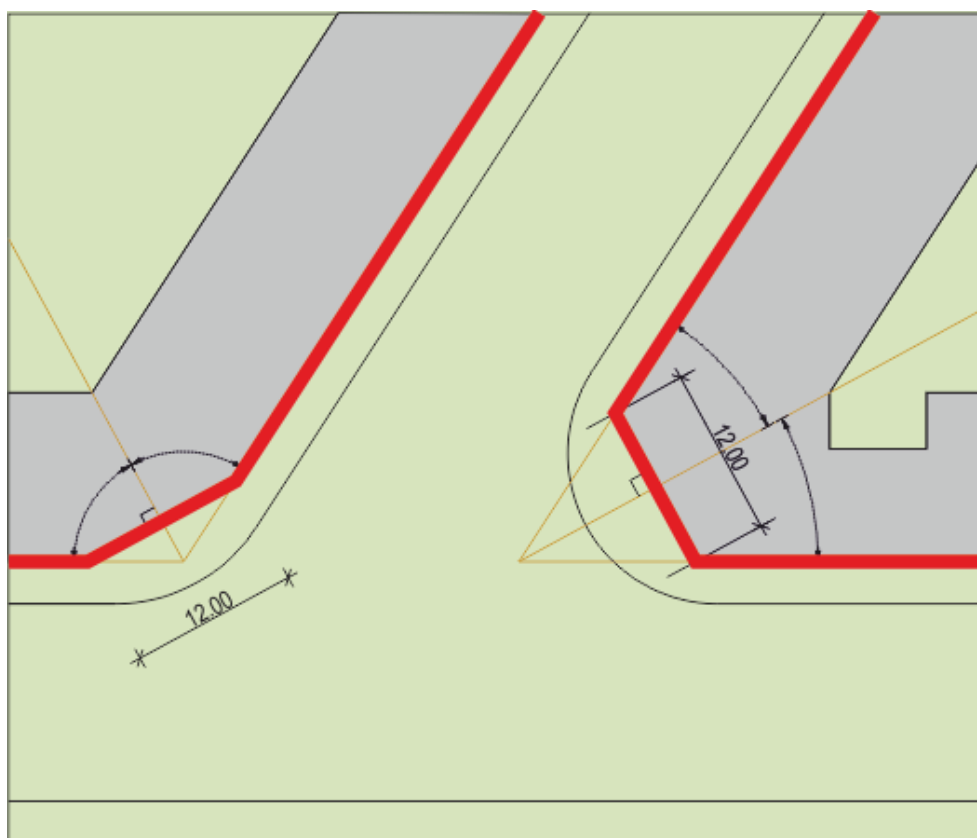


Fig. 6 Ilustrare tesirea aliniamentului in intersectii

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea cladirilor se face:

- Pe aliniament – amplasare necaracteristica pentru zona rurala din sudul tarii, intalnita doar ocazional in zona centrala si alte zone comerciale
- Retrasa de la aliniament – regula caracteristica in primul rand zonelor de locuit si amplasarii altor functiuni protejate⁶.

2.3.1.1 Criterii de stabilire a regimului de aliniere

Regula de amplasare fata de aliniament este data de:

- Necesitatea realinierii parcelor
- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

2.3.1.2 Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

a) Cazul in care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Insertia constructiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant daca nu intervin urmatoare exceptii:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)

⁶ Vezi Glosar

- In cazul in care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament in cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) – daca nu intervine regula calcanului.
- In cazul in care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) constructiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere in locul celui dominant

b) Cazul in care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul in care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- In cazul in cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun retrageri majorate (scoli, spitale etc) prevaleaza cerinta functionala daca nu se incalca regula calcanului
- In cazul in care se stabileste o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula in zone de extindere a intravilanului sau in zone de parcelare/reparcelare) – cu exceptia functiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- In cazul in care este posibila stabilirea unui regim local de aliniere (constructiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local daca nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii cladiri va respecta de regula retragerea cladirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua in considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; in cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care insa trebuie sa se incadreze in limitele retragerii minime si maxime admisibile
- In cazul in care cladirile adiacente au retrageri diferite se ia in considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea in limita minima si maxima de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care insa se incadreaza in limitele retragerii minime si maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii

2.3.1.3 Depasirea locala a limitei de retragere fata de aliniament

Sunt admise depășiri locale ale **limitelor de retragere** față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament stabilita potrivit punctului Cazul in care regimul de aliniere dominant este retras **de la aliniament** cu maxim 1,20 m fara a depasi aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- b) pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (exceptie: in cazul cuplarii constructiilor, daca una dintre constructii are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerenta imaginii arhitecturale, se admite ca si noua constructie sa aiba balcoane/terase pe aceeasi limita dar cu amplasarea unor elemente de separatie pentru respectarea intimitatii)
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

2.3.2 Depășirea aliniamentului

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă latimea minima libera a trotuarului ramane de minim 2,0 m.
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5 m - 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă latimea minima libera a trotuarului ramane de 1,2 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari;
- balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fara ca proiectia lor sa se apropie la mai puțin de 0,10 m de marginea trotuarului, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depasesc aliniamentul nu pot ocupa in elevatie o suprafată mai mare de 30% din suprafata fațadei.
- In zonele in care este permisa amplasarea localurilor de alimentatie publica si a altor functiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depasirea aliniamentului reglementat cu urmatoarele conditii:
- Pe proprietatea privata se admit terase descoperite sau acoperite cu caracer provizoriu numai daca nu stanjenesc vizibilitatea in intersectii sau circulatia pietonala;
- Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului 2.8 Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioara

2.3.3.1 Banda de construibilitate

In scopul realizarii unei coerente in amplasarea cladirilor se defineste o **banda de construibilitate**(vezi anexa 2-Glosar) in interiorul careia se amplaseaza cladirile principale. In interiorul benzii de construibilitate regula calcanului are caracter imperativ.

Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de regula amplasat la minim 5,00 m de limitade fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a cladirilor de minim ½ din inaltimea la streasina/cornisa.

Functie de caracteristicile morfologice ale tesutului urban pot fi si cazuri de extindere a benzii de construibilitate dincolo de limita posterioara descrisa mai sus. Aceste cazuri sunt exceptii de la regula si se admit daca:

- Se respecta retragerea posterioara minima permisa
- se acopera calcanele existente si nu sunt create altele noi

2.3.3.2 Criteriile de stabilire a amplasarii constructiilor fata de limitele laterale și posterioare

Criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale și posterioara sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Condițiile de cod civil
- Condițiile de insorire
- Reglementarile de protectie la incendiu

- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice

Criteriile se aplică cumulativ.

a) Regula calcanului și excepțiile sale

În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotăr în fascia (bandă) de constructibilitate este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

Excepții de la regula calcanului:

- În zonele cu regim de construire închis nu se admit excepții
- În zonele cu regim de construire deschis se admit următoarele excepții:
 - Excepția de **incompatibilitate** (clădirile s-ar stanjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate (de exemplu în cazul în care una dintre clădiri are o funcțiune publică sau la limita de separație dintre zone funcționale)
 - Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotăr este în stare rea și necesită desființare) se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite retragerea de la limita în discuție – este necesar un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor

b) Alte precizări privind criteriile de stabilire a retragerilor laterale

Condițiile de cod civil

Distanța minimă prevăzută de codul civil între construcție și limita de hotăr (60 cm) nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m, măsurat perpendicular pe limita de proprietate, de la limita finisajului exterior al zidului până la limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara⁷. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotăr va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusive jgheaburi) și imprejmirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. Lipsa parazapezilor se admite (chiar dacă nu este recomandată) numai dacă distanța dintre streasina și hotăr este de minim 0,50 m.

În zonele în care amplasarea clădirilor se poate face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor.

Condițiile de însorire

În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor funcționează și **condiția de însorire**. Este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă, pentru toate camerele de locuit, însorirea directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă⁸. Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sanătate etc⁹).

⁷ De regula axul imprejmirii este amplasat pe limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara

⁸ Conform OMS 119/2014

⁹ Ibidem

Conditia de insorire este satisfacuta de respectarea intre cladiri (limitele edificabilului cladirilor) a unei distante cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, altfel se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus.

Necesitatea separatiei functionale

La limita separatoare dintre functiuni, in zonele cu regim de construire discontinuu, distantele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majoreaza potrivit reglementarilor specifice inscrise pe parcursul regulamentului.

Reglementarile de protectie la incendiu

Este obligatorie respectarea reglementarilor prevazute in normativul de siguranta la foc a constructiilor P118-99. Mai jos s-au extras cateva prevederi relevante:

Amplasarea constructiilor¹⁰

Constructiile supraterane civile (publice), de productie si/sau depozitare, de regula, se amplaseaza comasate sau grupate la distante nenormate intre ele, in limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise in functie de destinatie, gradul de rezistenta la foc cel maidezavantajos, riscul de incendiu si numarul de niveluri cel mai mare (luand in calcul suma ariilor construite efective).

Constructiile independente si gruparile sau comasarile de constructii constituite conform alineatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu permita propagarea incendiilor o perioada detimp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distanteleminime de siguranta din tabelul de mai jos ori compartimentandu-se prin pereti rezistenti la foc alcatuitorerespunzator densitatii sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Grad de rezistenta la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I - II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Tabelul 1 Distanțe minime de siguranță între construcții - extras P118-99

Pentru constructiile de productie sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distantele de siguranta fata de cladiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majoreaza cu 50%, fara a fi mai mici de 15,00 m.

In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, prin hotarari scrise ale consiliilor de conducere respective, daca adopta masuri de protectie compensatorii, stabilite prin proiect si scenarii desiguranta la foc. Accesul mijloacelor de stingere¹¹

Pentru asigurarea conditiilor de acces , interventie si salvare în caz de incendiu la constructii si instalatii se prevad cai de circulatie (drumuri) necesare functional sau fâsii libere de teren, corespunzator amenajate pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulatii carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, constructii la altitudine (montane), anexe gospodaresti, etc., precum si la constructiincadrate in categoria de importanta D (redusa).

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² si închise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferentade nivel mai mica de 0.50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie în caz de incendiu.

Gabaritul minim necesar autospecialelor de interventie este de 3,80 m latime si 4,2 m inaltime.

c) Amplasare traditionala in parcelar existent versus amplasare normala

¹⁰ Potrivit P118-99 capitolul 2.2.

¹¹ Potrivit P118-99 capitolul 2.9

În zonele de locuințe din intravilanul existent, cu parcele înguste (mai puțin de 15,0 m) inserția clădirilor noi în parcelarul existent se poate face :

- respectând amplasarea tradițională (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate), cu înălțimea la streășină /cornișă respectând înălțimea la streășină/cornișă a construcțiilor adiacente; amplasarea tradițională face dificilă respectarea normelor de însorire și încalca regula calcanului dar poate fi justificată din considerente legate de pastrarea imaginii tradiționale și a ritmului construit/liber existent. Construcțiile au de regulă un regim de înălțime de maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de însorire și a respecta imaginea tradițională.

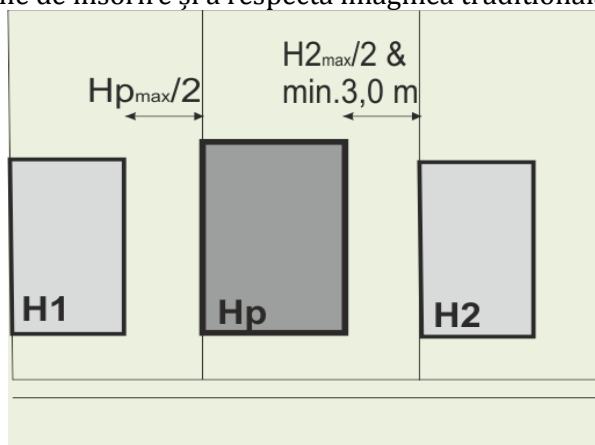


Fig. 7 Amplasare tradițională construcției (de regulă locuințe)

Înălțimea maximă a noii construcții este limitată de retragerea laterală existentă a clădirii “din spate” (Înălțimea maximă a clădirii propuse se recomandă a fi egală cu distanța dintre clădirea din spate și cea propusă și nu poate depăși dublul distanței dintre clădirea existentă și cea propusă).

Nota: înălțimea maximă a acoperișului la calcan nu va depăși 3,0 m.

- realizând cuplarea la calcan- situație în care se poate, după caz, admite ca noua clădire să atingă înălțimea maximă permisă în zonă

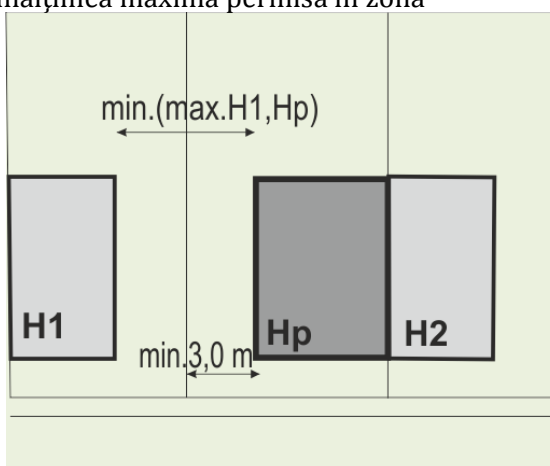


Fig. 8 Amplasare normală recomandată a construcțiilor

Nota: este determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință; totodată 3,00 m reprezintă înălțimea unui nivel convențional. Astfel, condiția minimă de însorire se realizează cvasi-automat:

- în cazul locuințelor parter cu amplasare tradițională
- în cazul locuințelor P+1 cu amplasare normală

Pentru alte funcțiuni decăt locuințe distanța minimă laterală se majorează de regulă la 3,80 m (4,0 m) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și a permite traficul în incintă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

Amplasarea tradițională, cu calcane descoperite, nu este permisă în zonele de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin **accesepietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
- Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.

Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că **nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice** (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la **3,80 m**¹². Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimă de lățime fără condiționare de lungime fiind vorba de un acces individual.

Regula minimă de la alineatul precedent **nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele** (sau drumurilor în coproprietate)¹³. În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și capitolului 2.2. din prezentul regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției¹⁴

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

La reabilitarea drumurilor clasificate (DN, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele

¹² Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu

¹³ Vezi și prevederile de la capitolul 2.2. din prezentul Regulament

¹⁴ Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clienților) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

2.5.1 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

Se recomandă ca emiterea autorizațiilor de construcție în zonele de extindere a intravilanului să se facă numai după realizarea echipării edilitare minime în zonă¹⁵.

Până la realizarea rețelelor publice de apă-canal, în baza avizului de la Agenția de Mediu și Agenției Naționale Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare¹⁶ se aplică următoarele condiții :

- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții

¹⁵alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și amenajare minimă străzi (pietruire și colectare ape pluviale)

¹⁶ Art. 9, Secțiunea I, Capitolul II din Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor cu modificările ulterioare

izolate (sedii de ferma, cantoane etc) se admite autorizarea si daca energia electrica este asigurata exclusiv astfel de surse.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Pentru reducerea cantitatii de deseuri se va proceda la compostarea deseurilor menajere organice.

Pentru depozitarea gunoiului de grajd si a dejectiilor lichide se vor pastra distantele sanitare si se vor respecta celelalte conditii prevazute de reglementarile in vigoare. Se recomanda tratarea dejectiilor prin compostare sau in instalatii de biogaz.

2.5.2 Racordarea la rețelele edilitare existente

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. Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta arecapacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.

2.5.3 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică (prin programe europene, după caz), furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.

Rețelele edilitare noi și extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Reglementările prezentului capitol se aplică parcelelor destinate locuințelor și funcțiilor cu cerințe cvasi-similare. Pentru alte funcțiuni cerințele minime sunt expuse în cuprinsul regulamentului

Parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă pot deveni construibile prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

Parcellele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE CU P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUG</i>			
<i>front minim</i>	<i>cuplat</i>	<i>10 metri</i>	<i>POT maxim în zone exclusiv de locuire cu P- P+2 niveluri = 30%</i>
	<i>izolat</i>	<i>12 metri</i>	
<i>suprafața minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>250 mp*</i>	<i>* în zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500 mp.</i>
	<i>izolat</i>	<i>350 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim recomandat 1/5</i>		

Tabelul 2 Conditii minime de construibilitate in parcelarul existent

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>PARCELĂRI/REPARCELARI P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUZ</i>			
<i>front minim</i>	<i>Cuplat, izolat</i>	<i>12 metri</i>	<i>POT maxim în zone exclusiv de locuire cuP - P+2 niveluri = 35%</i>
<i>suprafața minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>300 mp*</i>	<i>* în zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500 mp.</i>
	<i>izolat</i>	<i>350 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim 1/5</i>		

Tabelul 3 Parcelari/reparcelări - conditii minime de construibilitate

2.7 Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona central/zonelor cu concentrare de locuri de muncă.

2.7.1.1 Cerinte minime de spatii de parcare pe raza comunei Ciocârlia

Constructii administrative, birouri

- cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata;
- locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
 - un spor de 30% pentru vizitatori
 - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea si cate 1 loc de parcare la 10 locuri in sala si 1 loc de parcare pentru autocare.

Constructii financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata si un spor de 50% pentru clienti
- In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

Constructii comerciale

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 75 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata comerciala desfasurata;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste intre 400 si 2000 mp suprafata comerciala desfasurata.
- b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata comerciala desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de specificul si capacitatea obiectivului, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/50 persoane

Constructii culturale

Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
- pentru celelalte constructii cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri in sala.

Constructii de invatamant

- a) gradinite si scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- b) Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare si locuri de parcare pentru vizitatori in proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

Constructii de sanatate

- a) Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:
- pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- b) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz an care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Constructii sportive

- a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:
- pentru sali de sport, sali de antrenament, un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;
 - pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 124 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii si amenajari de agrement

- a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu urmatoarele exceptii.
- b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).

Constructii de turism

- a) Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

Constructii de locuinte

- a) Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:
 - cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp cu lot propriu
 - cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp cu lot propriu
 - cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;
 - cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;
- b) la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

2.7.2 Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

in baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de **2,50 m**;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de **14,00 cm** (masurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de **1,50 m**.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Perdelele forestiere de protecție vor avea o lățime minimă de 10,0 m.

Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza comunei Ciocârlia :

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare

Minim 15%

Construcții comerciale (nu depozite comerciale)

Minim 5%

Construcții de cult

Minim 25%

Construcții culturale

- Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 10%
- Celelalte categorii de construcții culturale : minim 20%

Construcții de învățământ

- pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- pentru afterschool și cluburi ale copiilor spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;
- Pentru sedii ale taberelor școlare spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața

Construcții de sanătate

- pentru spitale, camine de bătrâni, instituții de asistență de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;
- pentru creșe, leagan de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei
- alte categorii de construcții pentru sanătate: minim 15% din suprafața incintei dacă prevederile la nivelul zonelor și UTR-urilor nu prevăd mai mult

Construcții sportive

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei;
- pentru sali de sport de întreținere, popicării și alte asemenea: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

Construcții și amenajări de agrement

- a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei.

Construcții de turism

- pentru toate categoriile de construcții de turism spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei

Construcții de locuințe

- în zonele intravilanul existent al comunei spațiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei;
- în zonele de extindere/parcelare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 40% din suprafața incintei

Construcții industriale și de depozitare

- Se va asigura un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei, de regula perimetral
- Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

2.7.3 Împrejmuiri

Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta **înălțimea împrejmuirilor adiacente** iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

Pentru a asigura conectarea spațiului public cu cel privat, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale (ex.: depozite de deșeuri, cimitire de mașini șamd).

Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Este nerecomandată utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

2.7.3.1 Zona de locuit

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Dat fiind specificul zonei se admit și împrejmuiri realizate integral din scânduri de lemn, fără soclu. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.

2.7.3.2 Servicii publice și spații comerciale

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m. Între incinte cu funcțiuni publice se admit împrejmuiri transparente, similare împrejmuirii spre stradă.

2.7.3.3 Zone de producție și zone speciale din intravilan

Față de împrejmuirile înalte prevăzute la punctul Servicii publice și spații comerciale se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

2.8 Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

Prezentele reglementări generale sunt completate de reglementările specifice de la titlul III din Regulamentul local de urbanism al comunei Ciocârlia .

Amenajarea spațiului public

Inițierea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problematică, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU Ialomița.

În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în plansa de circulație.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice comunei
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, disponere)
- tipuri / seturi de mobilier urban
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de disponere a acestora

Utilizarea comercială a spațiului public

Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

Utilizarea comercială permanentă

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- soluția constructivă să fie de așa natură încât să nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care să ducă la deteriorarea acestuia
- să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
- să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întreaga comună / zonă)
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.

- b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.
- c) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.
- d) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decât în condițiile de la capitolul 2.8 Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.
- e) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
- f) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomercială temporară cu durata clar determinată, legată de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, târguri)

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

- a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m în cazul strazilor de categoria a 3-a și minim 2,50 m în cazul strazilor de categoria a 3-a.
- b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
- c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.
- e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).
- f) eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile și vor respecta prevederile de la punctul (d)
- g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, în zona centrală mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.
- h) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei
- i) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerț ocazional

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autorității locale
- chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
- designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

Utilizarea necomercială a spațiului public

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

- a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
- b) pe spațiile publice importante (zona centrală a comunei, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deserveșc.
- c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri
- e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul comunei, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări: elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează

Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria comunei, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparatului (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria comunei.

3 PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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.

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

C1 -ZONA CENTRALĂ

Zona centrala a comunei Ciocârlia a fost delimitata tinand seama de dezvoltarea istorică a localității și de concentrarea de servicii de interes general cu rază medie de servire(Primărie, Școală,Poștă, Cămin Cultural, Grădiniță)

M – ZONA MIXTA

Este formata din urmatoarele subzone:

- **M 1** –Subzona mixta destinata locuințelor individuale , colective mici si serviciilor
- **M2**- Subzona mixta producție/depozitare/ servicii/comerț

IS -ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL

Zona include echipamente publice sau de interes public precum si servicii comerciale diferite sieste alcătuită din următoarele subzone:

- **IS 1** - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar și comercial
- **IS 2**- Subzona de cult;
- **IS 3**- Subzona construcțiilor pentru învățământ;
- **IS 4**- Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

L – ZONA LOCUINTE

- **L1**-Subzona locuintelor individuale si colective mici
- **L2**- Subzona locuintelor de vacanta

V – ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

Zona verde cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement; spații plantate de protecție; spații pentru sport, terenuri de joacă

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **V 1** –spatii verzi cu folosinta publica
- **V 2**–spații verzi de protecție

CC - ZONA CAI DE COMUNICAȚIE

- **CC1** -Zona cailor de comunicatie rutiera

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA si INFRASTRUCTURA TEHNICA

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **G 1**- cimitire
- **G 2**- alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitară
- **G 3** - depozitare resturi vegetale/ dejectii animaliere

S - ZONE CU DESTINATIE SPECIALA

- Cuprinde sectia de politie locală

A – ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE

- **A1**-Subzona productie si depozitare
- **A2**- Subzonă activități agrozootehnice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

EX - ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

- **EX1** – Zone destinate agriculturii
- **EX2** – Ape

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

Articolul 8 - Circulații și accese;

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;

Articolul 14 - Împrejmuiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

3.1 C - ZONA CENTRALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona centrală a comunei este definită prin prezentul RLU ca fiind centrul satului Ciocârlia . UTR C este amplasat adiacent străzii principale, aprox. în mijlocul satului,

Zona centrală – C- cuprinde zona de concentrare a principalelor echipamente publice care deservește comuna: Primăria, Școala, Poliția, Cămin Cultural, loc de joacă pentru copii, servicii comerciale precum și locuințe.

- prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: **IS, L, M și V**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice:
 - Primărie, Poliție locală, serviciul de evidență a persoanei
 - unități de intervenție în situații de urgență,
 - puncte de informare,
 - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- sedii ale unor companii și firme;
- clădiri de birouri
- sedii de bănci, fonduri de investitii
- sedii societati financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
- sedii societăți de asigurari, brokeraj
- Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp
- Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
- Servicii profesionale
- Servicii manufacturiere în spații închise
- Alimentație publică
- structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
- lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- învățământ cu rază de servire comunală: creșe, grădinițe, școli, afterschool
- învățământ cu rază de servire intercomunală: licee, învățământ vocațional cu cămine și cantine aferente
- spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- dispensare medicale; centre de permanență
- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- laboratoare medicale
- farmacii și puncte farmaceutice;
- centre de asistență socială
- cămine culturale;
- muzee; case memoriale;
- expoziții;
- biblioteci/mediateci deschise publicului;
- cluburi;
- săli de întruniri
- Construcții destinate sportului și agrementului:
 - Sala de sport
 - Bazin de înot acoperit
 - Bowling, popicarie, săli de jocuri
 - Spa
 - Alte spatii inchise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări:
 - parcaje;
 - spații libere pietonale;
 - spații plantate
 - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Locuințe:
 - locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter
 - locuințe semicolective
 - locuințe individuale:
 - cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

- care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - locuințe individuale clasice
- se admit conversii între utilizările de la art.1 și 2
 - se admit structuri publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe ale locuințelor cu condiția să nu producă dezagremente și să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiția să se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
 - Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Târg periodic
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- lacasuri de cult noi cu condiția să fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice
- localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplaseze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu)
- anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- In cazul locuintelor individuale (inclusiv cele care includ spatii pentru profesii liberale si cele care includ spatii comerciale ce ocupa maxim 100 mp)
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul Amplasarea față de aliniament;
- Retragera minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragera maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DC) la care se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel
- Pentru echipamentele publice retragera minimă de la aliniament va fi de 6,0 metri;

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructiibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Clădiri publice:

- clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea¹⁷, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Construcțiile cu alte utilizări decât cele publice

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea¹⁸, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însorire.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **4.00** metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

¹⁷De exemplu clădiri de învățământ

¹⁸De exemplu clădiri de învățământ

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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 cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul 2.7.1** Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru **vizitatori**, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim **250** metri; locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la so! 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 MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă din zona centrală nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite¹⁹ și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii

¹⁹ Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere

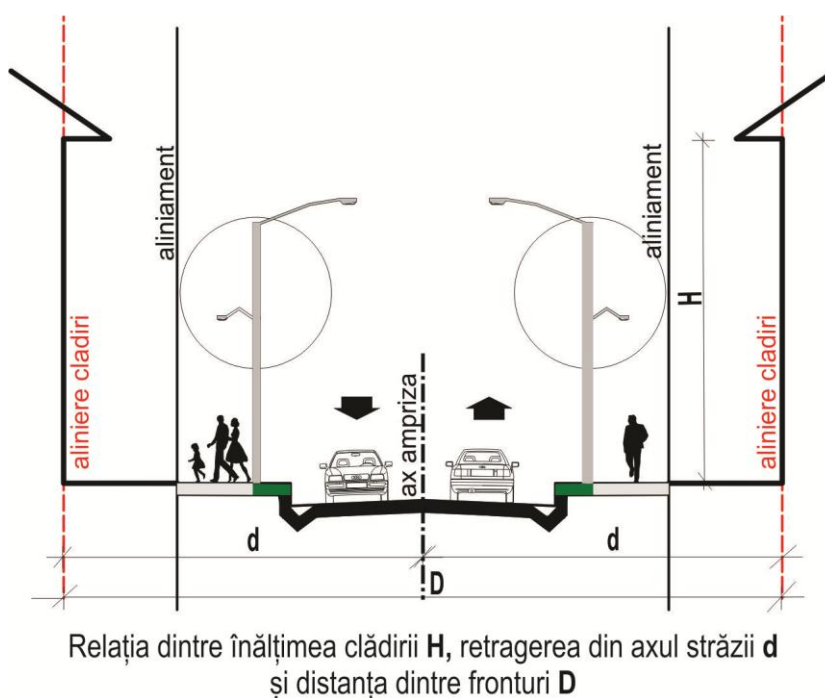


Fig. 10 Relația dintre înălțimea clădirii și distanța dintre fronturi în zona centrală $H \leq D$, $H \leq 2d$

- în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior. Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabila).

Prin **accesepietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.

Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că **nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). In cazul incintelor la care, datorita functiunii sau conformarii este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minima se majoreaza la **3,80 m**. Servitutea de trecere pentru o singura parcela trebuie sa indeplineasca aceeasi conditie minimala de latime fara conditionare de lungime fiind vorba de un acces individual.

Regula minimala de la alineatul precedent **nu se aplica in cazul servitutilor in favoarea mai multor parcele** (sau drumurilor in coproprietate). In acest caz intervine obligativitatea reglementarii ca la orice circulatie publica sau asimilabila circulației publice prin documentatie de urbanism elaborata cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 si nr.49 din 1998 si capitolului 2.2. din prezentul regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinației construcției

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

La reabilitarea drumurilor clasificate (DN, DC) se recomanda introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deseurilor
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică.
- Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2 ci-dessus verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gardulețe joase decorative.

In cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul Servicii publice și spații comerciale și respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %
fără a depăși POT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS1-4, L, V1-2)

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

- CUT maxim = 1,5
fără a depăși CUT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS1-4, L, V)

3.1.1 IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE IN DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR, COMERT-SERVICII

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice: Primarie, Consiliu local, Politie, unitati de interventie in situatii de urgenta, puncte de informare, unitati deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidenta a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate in subordinea primariei etc);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale si colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- se admit conversii functionale in cazul cladirilor/incintelor care nu corespund exigentelor functionale, de reprezentare sau celor de rezistenta si stabilitate
- comerț cu amanuntul, servicii personale, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii publice
- alimentație publică
- farmacii și puncte farmaceutice
- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- panouri publicitare cu conditia sa respecte regulamentul local de publicitate
- structuri de primire turistică tip hotel cu conditia sa nu depaseasca 20 locuri de cazare
- Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (cu conditia ca Scom sa fie cuprinsa intre 150 mp si 400 mp): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- Benzinării cu conditia sa nu depaseasca 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu conditia sa nu depaseasca 3 posturi precum și care soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- Alte funcțiuni, cu conditia reglementarii justificată prin proiecte specifice:
 - Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
 - comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp<Scom<1500 mp)
 - magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu Scom<400 mp
 - benzinării cu mai mult de 4 pompe, service auto cu mai mult de 3 posturi, vulcanizări și spălătorii auto cu mai mult de 3 posturi

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim 500 mp și un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor la aliniament este permisa numai in cazul in care sunt indeplinite simultan urmatoarele conditii:
 - cladirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - cladirile propuse nu creaza aglomeratie de persoane
 - nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- în cazul strazilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrarea in limitele minime si maxime de mai jos:
 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m si maxim 10,0 m;
 - Retragerea in cazul altor functiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m
- In cazul existentei in banda de constructibilitate a calcanelor exista obligatia realizarii cladirii noi astfel incat sa acopere calcanele vizibile din circulatia publica.
- La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 6.00 metri.
- in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) imprejmuirea va lipsi sau va fi retrasa de la aliniament astfel incat trotuarul din dreptul cladirii sa aiba o latime de cel putin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult) iar cladirea va putea fi retrasa de la aliniament si cu mai mult de 10,0 m dar nu mai mult de 15,0 m;

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

- Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:
- Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru construcțiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere

fața de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streșina/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprimate ale programului clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea²⁰, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de înșorire sau, după caz, prin studiu de înșorire.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de înșorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;

²⁰De exemplu clădiri de învățământ

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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 cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1 Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior.
Se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va evita dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul Împrejmuiri
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejurimilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %

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

- CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren pentru regim de înălțime P+2

3.1.2 IS 2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona lacasurilor de cult si cladiri cu functiuni legate de culte
- pentru realizarea lacasurilor de cult noi este necesara elaborarea unor PUD-uri avizate si aprobate conform legii

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lacasuri de cult, pentru care se va asigura obligatoriu spatiul liber necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase realizate in vecinatatea lacasurilor de cult;
- spatii pentru desfasurarea ritualurilor religioase ;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lacasurilor de cult noi se admit cu conditia amplasarii lor la minim 100 m de spatii de alimentatie publica autorizate, ce desfac bauturi alcoolice

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri sau functie de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de utilizări parcelele vor avea minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- amplasarea lacasurilor de cult si a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasa de la aliniament cu minim 6,00 m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament;

- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțimea în baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care creează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; 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 fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.

Pentru alte utilizări se aplică regulile generale:

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea lacasurilor de cult nu se normează dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streșină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină 10,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior
Se admit (dar nu se recomandă) culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterrane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de

maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- pentru alte functiuni si limite laterale si posterioare vezi capitolul Împrejmuiiri
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul Împrejmuiiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi 40%

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

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi CUT=1,20

3.1.3 IS 3- SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU INVATAMANT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor, de regula cu cladiri de maxim P+2 niveluri, in zona centrala a Comunei sau diseminate in comuna, destinate educației

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- crese;
- gradinite cu program redus, normal si prelungit;
- scoli;
- afterschool
- licee
- scoli postliceale
- scoli profesionale
- institutii de invatamant superior
- camine si cantine pentru elevi si studenti
- spatii verzi amenajate
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- puncte comerciale alimentare cu conditia sa nu comercializeze bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor
- puncte comerciale nealimentare cu conditia ca acestea sa fie legate de procesul de invatamant (bibliarie, papetarie etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- suprafata de teren necesara se calculeaza astfel incat sa se asigure, pentru invatamantul prescolar 22 mp/copil iar pentru invatamantul scolar 20 mp/elev
- frontul la stradă va fi minim 20.00 metri pentru crese si gradinite si minim 30 m pentru scoli si licee;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- constructiile de invatamant vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri;
- constructiile destinate activitatiilor conexe vor respecta retragerea caracteristică străzii

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru construcțiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.

Clădirile destinate educației se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Prin excepție de la alineatele precedente, se permite cuplarea constructiilor destinate creselor si gradinitelor cu constructii de locuit.

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim ½ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări

specifice privind însorirea²¹, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ prescolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția prescolarilor

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanța maximă de 250 m
- pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pe o stradă din zona centrală înălțimea maximă admisă la streășină/cornișă poate atinge 12,0 m
- Înălțimea construcției în zona centrală și zona mixtă M1 nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite²² și nici dublul retragerii față de axul străzii
- În zona de locuit înălțimea construcției nu va depăși retragerea față de axul străzii
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.
- În cazul amplasării în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

²¹De exemplu clădiri de învățământ

²²Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere

- Înălțimea maximă admisă prin amplasare va fi limitată de specificul funcțiunilor astfel:
 - pentru gradinite, creșe înălțimea maximă: P+1;
 - pentru scoli și alte utilizări: P+2

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- 75% din suprafața gradinilor și scolilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive, zona verde, grădina de flori;
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

De regulă, incintele destinate învățământului sunt separate de spațiul public cu împrejurimi înalte, transparente.

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Împrejurimi

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreativă, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul prescolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- POT max 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Pentru afterschool, camine, unități de învățământ superior se va respecta tema beneficiarului, fără ca POT-ul să depășească 40%

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

- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creșe/grădinițe
- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări

3.1.4 IS4 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+2 niveluri situate în general în zona centrală a Comunei, de-a lungul principalelor artere de circulație, sau adiacent unor funcțiuni complementare, cu regim de construire de regulă discontinuu, destinate construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, maternități;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- centre îngrijire bătrâni (azile);
- centre recuperare medicală;
- policlinici;
- dispensare medicale;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale;
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- localuri de alimentare publica care desfac bauturi alcoolice cu conditia sa fie amplasate la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri pentru functiuni care atrag un mare numar de pietoni si vehicule
- constructiile cu raza de servire si adresabilitate/frecventare redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 350 mp și un front la strada de minim 12.00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri nu este recomandata;
- În celelalte cazuri se va respecta retragerea caracteristică a străzii.
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DNJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru construcțiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele

de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente. Clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului. Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea²³, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje

²³De exemplu clădiri de învățământ

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxima admisibilă la streșină 12,00 metri;

Înălțimea construcției în zona centrală și zona mixtă M1 nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite²⁴ și nici dublul retragerii față de axul străzii.

În zona de locuit înălțimea construcției nu va depăși retragerea față de axul străzii

Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

În cazul amplasării în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Împrejmuiri cu următoarele precizări: Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gardulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul Servicii publice și spații comerciale și respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

²⁴ Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %.

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

- CUT maxim = 1,2.

3.2 L - ZONA LOCUINȚELOR

3.2.1 L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim maxim de înălțime P ÷ P+2 niveluri.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagregamente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de constructibilitate
- panouri publicitare, cu condiția să respecte prescripțiile regulamentului local de publicitate
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 2 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Mică producție cu impact ne semnificativ asupra mediului
- Sere de producție cu condiția sa fi amplasate în afara benzii de constructibilitate
- Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism de tip PUD:
 - pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare
 - Lăcașuri de cult
 - Școli generale
 - creșe și grădinițe, afterschool
 - Mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții
Pentru echipamente publice sau de interes public se aplica prescripțiile specifice de la capitolul IS.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- Retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament
- Pentru funcțiunile complementare admise:
 - Pentru utilizările care atrag un flux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-4)
 - Pentru utilizările cu flux redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristică străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

- Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac exceptie:
 - cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
 - cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara
 - cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea traditionala – in acest caz se admite respectarea modului traditional de dispunere cu limitarea corespunzatoare a regimului de inaltime potrivit Amplasare traditionala in parcelar; in acest caz insa amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare in conditiile codului civil (acces pentru intretinerea calcanului)
- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină.
- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS, cu verificarea condiției de însorire
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.
- Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă (vezi IS1-6)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maximă de 60% din aria construită
- Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Împrejmuiri și cele specifice de la punctul Zona de locuit

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

3.2.2 L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR DE VACANȚA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim maxim de înălțime P ÷ P+1 niveluri, amplasate de regula pe malul lacurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare, cu condiția stabilirii reglementărilor printr-o documentație de urbanism de tip PUD
- anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a deșeurilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagregamente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de constructibilitate
- panouri publicitare, cu condiția să respecte prescripțiile regulamentului local de publicitate
- Sere de producție cu condiția să fie amplasate în afara benzii de constructibilitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări care pot produce dezagregamente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile si suprafetele minime de la capitolul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Pentru echipamente publice sau de interes public se aplica prescripțiile specifice de la capitolul IS.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- Retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament
- Pentru funcțiunile complementare admise:
 - Pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-4)
 - Pentru utilizările cu aflux redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristică străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

- Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac exceptie:
 - cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
 - cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara
 - cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea traditionala – in acest caz se admite respectarea modului traditional de dispunere cu limitarea corespunzatoare a regimului de inaltime potrivit Amplasare traditionala in parcelar; in acest caz insa amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare in conditiile codului civil (acces pentru intretinerea calcanului)

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină.
- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS, cu verificarea condiției de însorire
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.
- Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă (vezi IS1-6)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maximă de 60% din aria construită
- Înălțimea maximă admisă la streășină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agentiei de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Împrejmuiri și cele specifice de la punctul Zona de locuit

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 25 %

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

- CUT maxim = 0.7 mp ADC /mp teren

3.3 M – ZONE MIXTE

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie funcțională, de regula din locuire în funcțiuni din sectorul terțiar (servicii). Datorită realizării treptate și parțiale a conversiei rezultă o mixitate funcțională care da caracterul particular al zonei:

În cazul comunei Ciocârlia se propun două categorii de subzone M:

M 1 –Subzona mixta destinată locuințelor individuale, colective mici și serviciilor

M 2- Subzona mixta producție/depozitare/ servicii/comerț

3.3.1 M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de locuințe individuale și colective mici cu sau fără spații cu altă destinație înglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P- P+2, amplasate de regula pe artere aparținând tramei stradale majore, în zona centrală a comunei.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe:
 - locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale la parter
 - locuințe semicolective
 - locuințe individuale:
 - cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
 - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - locuințe individuale clasice
- Amenajări:
 - parcaje;
 - spații libere pietonale;
 - spații plantate
 - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție de minim de 30% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 30% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata a nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber \geq 1,40 m).
- anexe ale locuințelor cu conditia sa nu produca dezagregamente și sa nu ocupe mai mult de 20% din suprafata unei incinte (gospodării):
 - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu conditia sa se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
 - Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Târg periodic
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona de locuire)
- Mică producție manufacturieră cu conditia sa fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- lacasuri de cult noi cu conditia sa fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice cu conditia sa fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire a minorilor si unitati de invatamant pentru minori
- unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate cu conditia sa se amplasaze la minim 100 m de unitati de ocrotirea minorilor si unitati de invatamant pentru minori
- panouri publicitare cu conditia respectarii regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**;
- pentru amplasarea de locuințe semicolective/colective mici, suprafata minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor
- Retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- Pentru locuințe și alte utilizări cu adresabilitate redusă se va respecta retragerea caracteristică străzii
- Pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-3)
- Retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- La amplasarea construcțiilor noi în lungul DN 2, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție(22 m față de axul DN), precum și distanțele față de DN, în conformitate cu legislația în vigoare;
- La promovarea obiectivelor socio-economice , în zona DN 2 se va avea în vedere – în conformitate cu art 46 din OUG 43/1997 sa se impună în Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al DRDP;
- Zonele intersecțiilor DN 2 cu străzile laterale principale și drumurile clasificate, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0 metri**;

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru construcțiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- distanta dintre clădirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00 metri**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Clădiri publice:

- clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea²⁵, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de însorire.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Construcțiile cu alte utilizări decât cele publice

- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea²⁶, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însorire.
- Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire

²⁵De exemplu clădiri de învățământ

²⁶De exemplu clădiri de învățământ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru locuinte parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim **3.50 m** lățime;
- pentru alte funcțiuni decât locuinte și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 4,0m latime dintr-un drum public

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru locuinte: înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2)
- se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite²⁷ și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fațadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- - 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 și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

²⁷ Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul Împrejmuiri
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %
- Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplică prevederile L
- Pentru parcelele destinate educației se aplică prevederile IS

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

- CUT maxim = 1,30 mp ADC /mp teren
- Observație: Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplică prevederile L
- Pentru parcelele destinate educației se aplică prevederile IS.

3.3.2 M2 – SUBZONA MIXTA PRODUCȚIE/DEPOZITARE/SERVICII/COMERȚ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Amplasament: sat Ciocârlia, adiacent drumurilor principale;

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii,
- Depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- Cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- Depozitarea și distribuția bunuri și materialelor;
- Servicii comerciale diverse în structuri de vânzare de dimensiuni mici și medii;
- Sedii societăți comerciale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2

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

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

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 5,00 m

- La amplasarea construcțiilor noi în lungul DN 2, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție(22 m față de axul DN), precum și distanțele față de DN, în conformitate cu legislația în vigoare;
- La promovarea obiectivelor socio-economice , în zona DN 2 se va avea în vedere – în conformitate cu art 46 din OUG 43/1997 sa se impună în Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al DRDP;
- Zonele intersecțiilor DN 2 cu străzile laterale principale și drumurile clasificate, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității;

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

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri dacă normele de protecție la incendiu nu prevăd mai mult

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m; construcțiile cu funcțiuni compatibile se pot cupla;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4,0 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- - 20 m cu excepția utilajelor tehnologice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi
- Se recomandă realizarea unei perdele de arbori perimetral;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Vezi capitolul Împrejmuiri
- Gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- POT max.40% ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max.volumetric 8

3.4 A-ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

“abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, 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 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

3.4.1 A 1 - SUBZONA PRODUCTIE - DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor cu înălțimea maximă de 20,0m (cu excepția instalațiilor tehnice), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

Amplasament: adiacent căilor de comunicație principale, distanțat față de zone de locuire.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- utilizări care nu se încadrează 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 CONFIGURARE 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 **20,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10 metri** în cazul strazilor de categoria II și **6,0 m** în cazul strazilor de categoria a III-a

- la intersecția dintre strazi 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 a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri pe una dintre limitele laterale și **3.00** metri pe limita opusa
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului

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

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de **3,00** m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul – Parcaje** din cadrul **Prescripțiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- 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 ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale cladirilor de 20,0 metri, cu excepția instalațiilor tehnice;

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;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** cu un soclu opac de cca **0.30 m** iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim **2,20m**.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști
- în cazul incintelor depozitari de materiale re folosibile și platformelor de pre-colectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta 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)

- POT maxim = 50 %.

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

- CUT volumetric = 10 mc/mp teren

3.4.2 A2- SUBZONA ACTIVITĂȚI AGROZOOȚEHNICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona fermelor zootehnice care necesită zone de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate potrivit normelor sanitare.

Reglementări destinate înființării fermelor de producție agrozootehnică

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Ferme de taurine
- Ferme de porcine
- Ferme de pasari
- Ferme de ovine
- Ferme de Caprine
- Ferme de cabaline
- Alte ferme de animale
- sisteme de depozitare si tratare a dejectiilor
- abatoare
- anexe diverse ale fermelor
- cercetare-dezvoltare
- puncte de comercializare a produselor proprii
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – fasii de protecție;
- cuplarea fermelor zootehnice cu alte activități agricole sau anexe producției agricole: activități specifice sediilor de ferma, sere, silozuri, mori, centre de prestări servicii în agricultura

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Amplasarea noilor fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate²⁸ se va putea face cu condiția elaborării unei documentații de urbanism PUZ și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația ca zone de interdicție de construire pentru funcțiuni protejate potrivit OMS 119/2014 și Legii 204/2008.
- În incintele existente (care funcționează legal) situate la distanțe mai mici față de locuințe decât cele prevăzute în OMS 119/2014 sunt permise în viitor numai acele activități care nu afectează locuirea. În acest scop se vor întocmi programe de modernizare și restructurare a fermelor pentru încadrarea inclusiv în normele sanitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- localizarea unităților la distanțe prea reduse față de vecinătate sau fără asigurarea bazei furajere
- depozitarea necontrolată a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și terenurile adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2

²⁸Conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform cerintelor tehnologice dar nu mai puțin de: 5000 mp cu deschidere de minim 12,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelelor se stabilește la limita zonei de protecție a drumurilor clasificate.
- În cazul amplasării la drumuri vicinale aliniamentul minim al parcelelor va fi la 5,50 m față de axul drumului
- Amplasarea birourilor și locuințelor de serviciu se poate face retrasă cu minim 5,0 m de aliniament
- Amplasarea grajdurilor se face retrasă la minim 10,0 m de aliniament

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul fermelor de mari dimensiuni (în sistem industrial) se recomandă ca retragerile față de toate limitele să fie de minim 15,0 m pentru a permite înființarea perdelelor de protecție;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; pentru clădiri anexe distanța minimă de amplasare va fi de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

Distanțele pot fi majorate de reglementări de sanitare sau de reglementări de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri, cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețeaua electrică; se admite și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;
- alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor soluționa în sistem local
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală cu infiltrare în sol pe teritoriul fermei sau cu dirijare într-un emisar; în cazul contaminării apelor meteorice (de la padocuri etc) vor fi introduse în sistemul de tratare a dejectiilor;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm;

in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fermele se imprejmuiesc de regula cu imprejmuiri opace de 1,80-2,20 m inaltime
- Dupa caz, spre circulatia publica se admit imprejmuiri transparente potrivit prevederilor de la capitolul Împrejmuiri
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor alineatului precedent cu sisteme transparente de protectie
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta 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)

- POT maxim = 60 %.

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

- CUT maxim = 1,00 mp ADC /mp teren
- CUT_v max = 7,2 mc/mp

3.5 V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție,

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **V 1** –spații verzi cu folosinta publica
- **V 2**– spații verzi de protecție(plantatii de aliniament, terenuri plantate pentru protectia infrastructurii, etc)

3.5.1 V 1 –SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi de folosinta publica: parcuri, gradini publice, scuaruri, locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate amenajate;
- parcuri, scuaruri;
- locuri de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;

- 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 apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul UTR-ului să nu depășească 10%;
- se admit clădiri noi 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 gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.15);
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- 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 P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și terenurile 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 mpși vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 10%

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

- CUT maxim 0,15 mp ADC/ mp. Teren

3.5.2 V 2 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include diverse spații verzi de dimensiuni mici: aliniamente stradale, fasii plantate de protecție, scuaruri și ronduri de circulație

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- alei;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;
- Amenajarea de spații de joacă pentru copii este permisă numai în baza unor proiecte de specialitate, în zone în care o astfel de utilizare nu implică riscuri de coexistență

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2
- 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;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se admit parcaje amenajate prin decuparea aliniamentelor stradale numai cu protejarea arborilor și a unui spațiu verde adiacent de cel puțin 1,0 mp, în baza proiectelor de specialitate legal aprobate numai în zonele în care nu există altă soluție de asigurare a necesarului de locuri de parcare pentru construcții existente legal edificate; soluția nu este permisă ca soluție de realizare a parcarilor pentru construcții noi, autorizate după aprobarea prezentului regulament;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fără obiect

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

- fără obiect

3.6 S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu destinație specială este formată din:

- sedii MAI, MAPN, SRI
- unități militare;
- politie locala;
- unități ale jandarmeriei;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati cu destinatie speciala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- fără precizări – conform reglementării specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fără precizări – conform reglementării specifice.

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

- fără precizări – conform reglementării specifice.

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

- fără precizări – conform reglementării specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, accesibilă și pentru vehicule grele;
- pentru penitenciare, accesul se va realiza în sistem ecluză, astfel încât să nuse poată realiza deschiderea ambelor porți în același timp²⁹

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fără precizări – conform reglementării specifice.
- pentru personal și vizitatori se iau în considerare, orientativ, normele pentru construcții administrative de la capitolul Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă din UTR - urile adiacente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române, se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- în cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :
- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;
- Se va asigura, după caz, preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- minim 20% din suprafață;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- pentru penitenciare împrejmuirile exterioare vor fi opace, cu o înălțime de minim 4,00 m, din beton, iar cele interioare au o înălțime de minim 3,00 m, din beton,

²⁹Conform Ordinului nr.1676 din 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind siguranța locurilor de deținere din subordinea Administrației Naționale a penitenciarelor , Secț. a IV-a, art. 90, alin. (1)

cărămidă sau sârmă ghimpată³⁰. Pe împrejmuirea exterioară, la interval de maxim 25,00 m se instalează dispozitive de iluminat³¹

- pentru restul funcțiunilor din categoria destinației speciale, împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri, din care un soclu opac de 0,30 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,00 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform reglementării specifice dar nu mai mult de 50%

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

- conform reglementării specifice dar nu mai mult de 2,0.

3.7 G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

- cimitire;
- salubritate;
- gospodării de apă;
- stații epurare;
- Alte activitati de gosoodarie comunala

3.7.1 G1 - CIMITIRE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include cimitirele existente ,extinderi ale cimitirelor.

În zona de extindere este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;

³⁰Conform Ordinului nr.1676 din 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind siguranța locurilor de deținere din subordinea Administrației Naționale a penitenciarelor , Secț. a II-a, art. 50.

³¹Conform Ordinului nr.1676 din 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind siguranța locurilor de deținere din subordinea Administrației Naționale a penitenciarelor , Secț. a II-a, art. 56.

- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/intretinere monumente funerare etc)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de 50,00 metri față de teritoriile (zonele) protejate³².

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freactice;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

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

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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se admite amplasarea pavilionului administrativ 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 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

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 6,00 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)³³.

³²Teritoriu protejat definit conform Ordinului 119 din 2014, art. 8 - -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

³³Conform Ordinului 119 din 2014, art. 153 -Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m in interiorul cimitirului.

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 6,00 metri;
- 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 recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă 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;
- se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic;
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 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

- 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;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente și minim 10,00 metri la cimitirele noi;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de 2,20 metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,20 metri;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, 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)

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,0mp. 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.
- POT maxim = 10 %

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

- CUT maxim = 0,2 mp ADC / mp. Teren

3.7.2 G2 – DIVERSE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA

Include incinte cu destinații diverse din gama dotarilor edilitare: centrale termice, stații electrice și posturi de transformare, stații de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicații: centrale telefonice, turnuri de telefonie și date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de rețele, stații de epurare etc.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Puturi de captare cu echiparea aferentă
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc). Insertia obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate
- Incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor. Tratarea deșeurilor biodegradabile se va face obligatoriu la locul de producere (în gospodării) sau în incinte specializate amplasate la distanțele sanitare necesare potrivit legislației în vigoare;
- Alte incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotari edilitare diverse;
- Diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran)
- Birouri

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Imprejmuiri de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului si daca amplasarea nu stanjeneste circulatia auto si pietonala si accesele in incintele adiacente
- Amplasarea statiilor de epurare se face cu conditia respectarii distantelor de protectie fata de zona de locuit prevăzute prin Ordinului 119 din 2014 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației si prin studiul de impact asupra mediului
- Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu conditia asigurarii compatibilitatii functionale si de imagine cu zona de insertie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale, centrale sau IS se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la art. 1 si 2.
- Sunt interzise activitati sau procese tehnologice de natura sa produca poluare de orice fel (exemplu poluare fonica, himica etc) cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15,00 metri;
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta regimul de aliniere existent in zona.

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 5,00 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 cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- 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.

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;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor tehnice

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.

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;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 100 mp;
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite
- pentru incintele tehnice se aplică prevederile de la capitolul Împrejmuiri;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puturi) se pot admite și împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament 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)

- conform normelor tehnice

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

- conform normelor tehnice

3.7.3 G3 – DEPOZITARE RESTURI VEGETALE- DEJECTII ANIMALIERE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejectii animliere;
- stație de compost;
- Imprejmuiri de protecție;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu exista

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

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

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

- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta normele specifice

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 5,00 metri;

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

- 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.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor tehnice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 100 mp;
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite
- pentru incintele tehnice se aplică prevederile de la capitolul Împrejmuiri;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puturi) se pot admite și împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

c) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform normelor tehnice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

- conform normelor tehnice

3.8 CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII

3.8.1 CC1 - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE

GENERALITĂȚI

Include ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri) precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.

Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:

- **Drumuri de interes național** (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
- **Drumuri de interes județean** (drumuri județene)
- **Drumuri de interes local:**
 - clasificate (drumuri comunale)
 - neclasificate:
 - străzi
 - drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

Prin **străzi** se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

Străzile din localitățile rurale se clasifică³⁴, astfel:

- principale;
- secundare;

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**.

Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean. Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea.

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

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, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

³⁴Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a II-a, art. 9.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului³⁵.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de biciclete
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea panourilor publicitare se va face cu condiția respectării regulamentului local de publicitate și obținerea cu acordul administratorului drumului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- utilizări care pot destabiliza terenul
- 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
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole³⁶;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare;
- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție³⁷;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole³⁸;

³⁵Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. I, art. 19, alin. (3)

³⁶Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

³⁷Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

- pe drumurile publice sunt interzise:
 - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
 - comerțul ambulant³⁹.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- În zonele non-aedificandi sus-menționate execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea publică pentru începerea lucrărilor de modernizare.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim 350 mp, cu un front la stradă de minim 12 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice caracteristicile parcelelor se stabilesc prin documentații de urbanism sau norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR de inserție;
- clădirile de birouri vor respecta regimul de aliniere din zonă;
- în cazul clădirilor cu aflux important de vizitatori precum autogările construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri
- construcțiile cu specific utilitar amplasarea va fi retrasă de la aliniament cu minim 6,00 metri
- se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului

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

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

- retragerea față de limita separativă a zonei de locuit a construcțiilor – altele decât cele cu impact nesemnificativ asupra mediului, va fi de minim 10,0 m
- în celelalte cazuri:
 - retragerea retragerea minimă admisibilă a construcțiilor tehnice este de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie de minim ½ din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte;

³⁸Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

³⁹ Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

- Construcțiile administrative vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; față una dintre limitele laterale se admite reducerea distanței până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separativă față de o funcțiune protejată și dacă normele PSI și cele de protecție a mediului o permit, cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă; distanța minimă față de construcția de pe parcela adiacentă se majorează la înălțimea clădirii celei mai înalte în cazul în care construcția de pe parcela adiacentă are cerințe de însorire.

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

- distanța între clădiri va fi minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în comuna, 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
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la streășină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior.
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.
- In rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației⁴⁰.

⁴⁰Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 50.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare⁴¹
- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se aplica prescripțiile generale de la capitolul Împrejmuiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

3.9 EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Fac parte următoarele subzone:

- Ex 1– zone destinate agriculturii
- Ex 2– Ape

3.9.1 EX1 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- pasuni, fanete
- livezi
- vii
- sere, solarii, ciupercarii
- perdele de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu conditia ca acestea sa fie exclusiv locuinte pentru fermier

⁴¹Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.

- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare si productie agricola vegetala in incinte existente, cu conditia respectarii legilor in vigoare si elaborarea studiilor specifice: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.
- Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege, cu conditia respectarii prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- Pentru ferme și exploatări agricole comerciale⁴² este permisa amplasarea in teritoriul fermei a unor sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole cu conditia ca suprafata construită la sol sa fie de maxim 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in aceasta conditionare constructii si amenajari destinate strict pentru productia agricola - sere, solarii, ciupercarii si alte asemenea caror amplasare nu este limitata.
- Pentru fermele de subzistenta (familiale)⁴³ este permisa amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarii: soproane, magazii etc; anexele exploatarii agricole sunt permise cu conditia ca suprafata construită la sol sa fie de maxim 5% din suprafata exploatareii; serele, solarile, ciupercariile si alte asemenea utilizari destinate direct productiei nu sunt supuse limitarii.
- Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole se poate face dupa cum urmeaza:
 - Direct in baza prezentului regulament in cazul sediilor fermelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente si posibilitate de bransare din reseaua electrica existenta, cu conditia ca incintele sa nu depaseasca suprafata de 500 mp si sa nu includa adaposturi de animale ce exced prevederile alineatului 2 al prezentului articol.
 - Cu conditia elaborarii planurilor urbanistice de detaliu, incluzand zona teritoriului fermei, aprobate in conditiile legii pentru alte cazuri decat cele din alineatul precedent si cel de mai jos.
 - Cu conditia elaborarii planurilor urbanistice zonale si a unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție fata de locuinte si alte functiuni protejate pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului (cele prevazute in OMS 119/2014). Zonele de protectie vor fi inscrise in planul urbanistic de zona care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuintelor cu exceptia celor mentionate la art.2
- orice lucrări de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.
- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultura nu exista restrictii legale, Se recomanda totusi comasarea parcelelor in trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m
- Pentru amplasarea sediilor de ferma vezi art.2

⁴² Potrivit art.5 din OUG nr.108/2001 privind exploatarele agricole

⁴³ Potrivit art.13 din OUG nr.108/2001 privind exploatarele agricole

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea construcțiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

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

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latura și 3,00 m pe cealaltă,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile; anexele destinate depozitării produselor agricole (magazii de cereale, fanare, silozuri) se recomandă să se amplaseze la

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4.00 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare
- se vor avea în vedere prevederile de la capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maximă de 60% din aria construită

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- se admit solutii locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor cu excepția fermelor zootehnice la care se admite un procent de spații verzi de 20%;
- se recomandă plantarea limitelor sediilor de fermă cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regulă pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu (sarma sau plasa de sarma pe stalpi de lemn sau metal)
- pentru sediile de fermă se aplică reglementările generale de la capitolul Împrejmuiri
- Pentru ferme zootehnice se aplică prevederile de la capitolul I2 - **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru sedii de fermă tip "locuința fermierului":

- POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție

- POT maxim 60%

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,90 mp ADC /mp teren

Indicatorii de mai sus se aplică pentru sedii de fermă; pentru incinte de producție:

- CUT max. 4 mc/mp teren

3.9.2 EX2- APE

- Include apele de suprafață permanente și nepermanente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de gospodărire a apelor
- alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de poduri, podete de traversare a torenților și canalelor, lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, drumuri

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă cu condiția elaborării studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- fara obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- fara obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie asigurarea accesului de intretinere la malul apelor în condițiile legii, pentru

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- fara obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În albia minoră este interzisă plantarea
- În zona de protecție a apelor este recomandată executia de plantații de protecție și îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- fara obiect

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fara obiect

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

- fara obiect

4 RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

4.1 Zone de protecție sanitară

Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51-100 de capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 de capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale	1 000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 de capete	500 m
Ferme de porci între 2.000-10.000 de capete	1 000 m
Complexele de porci cu peste 10.000 de capete	1 500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 de capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m

Cimitireumane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)	50 m.
---	-------

În interiorul zonelor de protecție sanitare se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Distanțele prevăzute pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

4.2 Zone expuse la riscuri naturale

Se va respecta zona de protecție a cursurilor de ape impuse de Apele Române

Se vor decolmata periodic santurile stradale.

Se vor respecta restricțiile de construire impuse prin studiul geotehnic aferent PUG întocmit de ing. M. Samoilă.

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

Protecție la riscul cutremurelor de pământ

Comuna Ciocârlia se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică $I = 8_1$ (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 /1- 2013 teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.35$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și probabilitatea de depășire de 20% în 50 ani.

Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1.60$ sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbură Carpații (Vrancea).

Aceste valori vor fi luate în calcul la proiectarea construcțiilor de orice tip.

4.3 Elemente de cadru natural

Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de legile în vigoare și a studiilor:

- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărire a apelor
- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru accesul populației la malul apelor
- Protecția văilor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

4.4 Zone expuse riscurilor antropice

Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic

Pentru reducerea efectelor unui posibil accident major asupra populației se prevăd următoarele:

- Prin prezentul regulament se interzice amplasarea de unități economice cu risc tehnologic în intravilanul comunei Ciocârlia.

Protecție la alte riscuri antropice

- Este interzisă amplasarea de locuințe și alte funcțiuni protejate în zona de protecție a fermelor zootehnice legal edificate potrivit reglementărilor în vigoare
- Este interzisă înființarea de ferme zootehnice și amplasarea altor utilizări posibil a afecta locuirea la distanțe mai mici decât distanța sanitară de protecție prevăzută de

reglementarile legale in vigoare fata de zona de locuit. Distanța sanitara de protecție se stabilește fata de limitele maxime permise ale edificabilului constructiei/constructiilor principale.

4.5 Rețele tehnico-edilitare

Rețele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare.

Lucrări hidrotehnice pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice etc.

Echipe necesare rețelelor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

Alimentare cu apă

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul forajelor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizând criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodynamic active, folosind parametri hidrogeologici ai acviferului⁴⁴ dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

În afara zonei de protecție sanitară cu regim sever se instituie zona de protecție cu regim de restricție în care se iau măsuri de protecție astfel încât să se elimine pericolul de alterare a calitatii apei

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever
Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu

⁴⁴ Potrivit art.11-12 și 13 din H.G.930/2005

apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmușirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

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 dezinfectie și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

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

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

Alimentare cu energie electrică

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20m la limita zonei de protecție.

Pentru a se putea construi față de postul de transformare este necesar să se respecte distanța minimă de 20m.

Pentru LEA MT – zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei – 24m.

Distanța minimă de siguranță a LEA 20kV față de construcții este 3m între conductorul extrem la deviație maximă, al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, în culoare amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protecție și de siguranță se delimitează la 0,1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA j.t. și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 1m.

Se interzice amplasarea instalațiilor ce generează în jurul lor zonă explozivă, la o distanță mai mică de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai înalt stâlp față de limita zonei explozive.

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie/joasă tensiune zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8m.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

Alimentare cu gaze

Reteaua de inalta presiune

Reglementarile sunt cuprinse in Normele tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale aprobate prin Decizia presedintelui ANRGN nr.1220/2006 cu modificarile ulterioare.

Distanta minima pe orizontala intre axul conductelor de gaze de inalta presiuni diferite obiective este urmatoarea:

- 20 m fata de constructiile industriale, sociale si administrative cu pana la trei etaje inclusiv daca exista pana la 45 cladiri inclusiv in unitatea de clasa de locatie⁴⁵, dar incepand cu a 46-a cladire in UCL distanta minima este de 200 m;
- 20 m in cazul locuintelor individuale/colective cu pana la trei etaje inclusiv, pana la 45 cladiri/unitati separate de locuit dintr-o locuinta colectiva in UCL, insa incepand cu a 46-a cladire/unitate separata de locuit dintr-o locuinta colectiva in UCL sau in cazul unor cladiri cu patru sau mai multe distanta minima este de 200 m;
- 100 m fata de o cladire sau un spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, teatru de vara etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel putin 5 zile pe saptamana timp de 10 saptamani in orice perioada de 12 luni (zilele si saptamanile nu trebuie sa fie consecutive) in situatia in care sunt mai putin de 45 cladiri in UCL;

Reducerea tuturor distantelor pana la limita minima de 20 m intre constructii si conducte se poate face cu cresterea gradului de siguranta a conductelor pe cheltuiala solicitantului⁴⁶.

4.6 Zone de protecție ale căilor de comunicație

Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulații rutiere – drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene;

Căi de comunicație rutieră

În zonele de siguranță ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – 22,00m din ax,
- Pentru DJ – 20,00m din ax,
- Pentru DC – 18,00m din ax.

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:

- min. 26 m pentru drumurile naționale,

⁴⁵ Unitatea de clasa de locatie UCL): suprafata de teren care se intinde pe o latime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continua de 1600 ml

⁴⁶ Potrivit art.190 lit.a din Legea energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012

- min. 24 m pentru drumurile județene,
- min. 20 m pentru drumurile comunale.

4.7 Zone de protecție pentru obiectivele cu destinație specială

Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la MAI, SRI, MApN sau a altor instituții competente, precum și conform Ordinului 34/N din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/199647 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 199548.

⁴⁷Hotărârea Guvernului nr.62 din1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

⁴⁸Ordin nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 - pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii construcțiilor;

5 INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

5.1 Intrarea în vigoare

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Ciocârlia .

5.2 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.
- Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ciocârlia rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.
- Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ciocârlia își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General.
- Rămâne la latitudinea autorității locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor menționate la alineatele (4) și (5) dincolo de termenele prevăzute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z.
- Fac excepție de la prevederile alineatelor (4) și (5) Planurile Urbanistice Zonale menționate în mod expres în anexa 3 ca fiind nepreluate în PUG. In aceste cazuri reglementările cuprinse în prezentul PUG înlocuiesc prevederile PUZ-urilor respective începând cu data aprobării prezentului PUG.
- Prin excepție de la prevederile alineatelor (4) și (5) reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este insotit de urmatoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza regulament local de urbanism
- Anexa 2: Glosar
- Anexa 3: Legislatie

Elaborat,
Urb. Georgiana VOICU