

PUG PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA VALEA LUPULUI

VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**DENUMIREA
LUCRARI**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ALE COMUNEI VALEA LUPULUI, JUDETUL IASI**

BENEFICIAR

COMUNA VALEA LUPULUI

PROIECTANT

SC ATD PROIECT SRL

PROIECT NR. 14 / 2020

COLECTIV DE ELABORARE**COLECTIV DE ELABORARE**

ŞEF PROIECT	Arh. Poiană Daniel Lucian	
URBANISM	Arh. Poiană Daniel Lucian	
	St.arh. Poiană Tudor Răzvan	
ECHIPARE EDILITARĂ	Ing. Pojar Stelian	
DESENATORI, TEHNOREDACTARE	St.arh. Poiană Tudor Răzvan	
	Des. Perju Georgeta	

ELABORATORI ŞTUDII , SUBPROIECTANTI, COLABORATORI

STUDIU GEOTEHNIC	SC THORATON SRL	Studiu anexat
STUDIU DE INUNDABILITATE	SC AQUAPROIECT SRL	Studiu anexat
STUDIU ARHEOLOGIC	SC AXLINE STUDIO SRL	Studiu anexat
STUDIU ISTORIC	SC AXLINE STUDIO SRL SC ARHISTIL SRL	Studiu anexat
RIDICARE TOPOGRAFICA	PFA ING. CRISTIAN IACOB	Studiu anexat
STUDIU PEDOLOGIC	OSPA Iaşi	Studiu anexat

CUPRINS PLAN URBANISTIC GENERAL**PIESE SCRISE****VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL**

1.	INTRODUCERE
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII
1.3.	SURSE DOCUMENTARE
2.	ȘINTEZA ȘTUDIILOR ANALITICE ȘI PROSPECTIVE, DIAGNOSTICUL GENERAL ȘI PROSPECTIV - ȘTADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1.	EVOLUTIE
2.2.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
2.3.	ELEMENTE DE MOBILITATE URBANA - RELATII IN TERITORIU
2.4.	ACTIVITATI ECONOMICE
2.5.	POPULATIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE
2.6.	CIRCULATIE
2.7.	INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCTIONALE. BILANT TERITORIAL
2.8.	ZONE CU RIȘCURI NATURALE
2.9.	ECHIPARE EDILITARA
2.10.	PROBLEME DE MEDIU
2.11.	DIȘFUNCTIONALITATI
2.12.	NECESITATI ȘI OPTIUNI ALE POPULATIEI
3.	ȘTRATEGIA DE DEZVOLTARE ȘPATIALA - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
3.1.	ȘTUDII DE FUNDAMENTARE
3.2.	POLITICI ȘI PROGRAME DE INVEȘTITII PUBLICE NECESARE PENTRU IMPLEMENTARE - EVOLUTIE POSIBILA, PRIORITATI
3.3.	ELEMENTE DE MOBILITATE URBANA – PROPUȘE - OPTIMIZAREA RELATIILOR ÎN TERITORIU
3.4.	DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR
3.5.	EVOLUTIA POPULATIEI
3.6.	ORGANIZAREA CIRCULATIEI
3.7.	INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL
3.8.	MAȘURI IN ZONELE CU RIȘCURI NATURALE
3.9.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
3.10.	PROTECTIA MEDIULUI
3.11.	REGLEMENTARI URBANISTICĂ
3.12.	LIȘTA PRINCIPALELOR PROIECTE DE DEZVOLTARE ȘI REȘTRUCTURARE - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
4.	PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PLANULUI - CONCLUZII - MAȘURI ÎN CONTINUARE
5.	ANEXE (șcheme, cartograme, grafice)

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.	DISPOZITII GENERALE
1	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2	BAZA LEGALA A ELABORARII
3	DOMENIUL DE APLICARE
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
4	REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
6	REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI
III.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA
11	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN
V.	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
VI.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

PIESE DEȘENATE

PLANȘA 1	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
PLANȘA 2	SITUATIA EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI
PLANȘA 2.1	SITUATIA EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA, MOBILITATE
PLANȘA 3	REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
PLANȘA 3.1	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
PLANȘA 3.2	REGLEMENTARI - CIRCULATII
PLANȘA 4	REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
PLANȘA 5	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Șef proiect,

Arh. Poioană Daniel Lucian

1**ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Valea Lupului, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ Valea Lupului, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale** și a fost **aprobat** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50 actualizată, pentru P.U.G. + R.L.U. inițial, de către Consiliul Local al comunei **Valea Lupului**, cu nr. din .

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2**BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei **Valea Lupului** stă:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin **HG 525/27** iunie 1996, republicat în 2002;
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT **NR.21/N/10.04.2000**;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General indicativ **GPO 38/99** aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei **Valea Lupului** se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii, L 350/2001 privind A.T.U.

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

3**DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în **intravilan**, cât și în **extravilan în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al comunei** (Legea nr.2/1968).

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

Intravilanul se referă la localitatea **Valea Lupului** din județul **Iași**.

Intravilanul aprobat conform planșei de **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** a **Planului Urbanistic General** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

În anul 2009 a fost realizat Planul Urbanistic General al comunei, prilej cu care au fost mărite intravilanul localităților, rezultând o suprafață totală a intravilanului de **767,800ha**. Prin actualizarea Planului Urbanistic General propunerea teritoriului intravilan este de **793,400 ha** rezultând o creștere a intravilanului cu **25,600ha**.

Zonificarea funcțională a comunei Valea Lupului s-a stabilit în conformitate cu planșele de reglementări ale PUG-ului reactualizat, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a

unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 și 39 din RGU.

II**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****4****REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT****Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

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 prevăzută la alineatul de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum 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.

Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale adm. publice, se comunică cons. județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului, al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999.

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

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resursele de apă și platformele 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, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevazute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

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.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate 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.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prezentate mai jos:

- **Construcții administrative**

- Sedii de primarii.

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

- Sedii de partid - sediul central.
- Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

- Sedii de birouri.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

- **Construcții comerciale**

- Comerț nealimentar.

Amplasament: în zonele de interes comercial.

- Magazin general.

Amplasament: în zona centrală / zona rezidențială/centrul de cartier.

Se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

- Supermagazin (supermarket).

Amplasament: în zona centrală / zona rezidențială/centrul de cartier.

Se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

- Piață agroalimentară.

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m fața de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

- Comerț alimentar.

Amplasament: în zona de interes comercial.

Se va evita amplasarea în zonele puternic poluate.

- Alimentație publică.

Amplasament: zonele rezidențiale, de interes comercial, zonele turistice și agrement.

Se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

- Servicii.

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

Se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale.

- Autoservice.

Amplasament: la limita zonei industriale.

Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

- **Construcții de cult**

- Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

- Mănăstiri;

- Schituri.

Amplasament: în afara localităților.

- Cimitire.

Amplasament: la marginea localității.

Extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

- **Construcții de cultură**

- Expoziții;

- Muzee;

- Biblioteci;

- Cluburi;

- Săli de reuniune;

- Cazinouri;

- Case de cultură;

- Centre și complexe culturale;

- Cinematografe;

- Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;

- Săli polivalente;

Amplasament: în zona destinată dotarilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement;

Se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

- Circ.

Amplasament: în zona de agrement / zona verde.

- **Construcții de învățământ**

- Învățământ preșcolar (grădinițe).

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500m.

- Școli primare;

- Școli gimnaziale;

- Licee;

- Școli postliceale;

- Școli profesionale;

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000m.

- Învățământ superior;

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

- Construcții de sănătate.

Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

- Spital general (judetean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);

- Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare).

Amplasament: în zona destinată dotărilor ptr. sănătate, în funcție de profilul spitalului.

Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

- Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice).

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.).

Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

- Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi].

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

- Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie).

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

- Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii).

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

- Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ... , n grupe).

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.

- Leagăn de copii.

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

• Construcții și amenajări sportive

- Complexuri sportive, stadioane;
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi.

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

- Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente);
- Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement;
- Poligoane pentru tir, popicării.

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

• Construcții de agrement

- Locuri de joacă pentru copii.

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

- Parcuri, scuaruri.

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

• Construcții de turism

- Hotel *---****, Hotel-apartament *---****;
- Motel *---**, Vile **---****.

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate.

Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice;

Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

- Bungalouri *---***.

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

- Cabane categoria *---***.

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

- Campinguri *---****;
- Sate de vacanță **---***.

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

• Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform datelor de mai jos:

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- Zone centrale - 80%;
- Zone comerciale - 85%;
- Zone mixte - 70%;
- Zone rurale - 30%;
- Zone rezidențiale:
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%;
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%;
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%;
- Zone industriale:
 - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului ;
 - pentru cele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
- Zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

Condiții de amplasare în cadrul terenului

- Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente, circ, complexuri sportive, stadioane, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la RLU:

- Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

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

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

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat din terenul total.

- Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea dispensarului policlinic, dispensarului urban și dispensarului rural se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;

- o zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- o zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- o zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

- **Construcții și amenajări sportive**

Pentru complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polyvalente) și patinoare, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- o 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- o 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- o 30% pentru spații verzi.

- Expoziții, muzee, biblioteci, alte unități (medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii, locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, construcții de turism (hotel, hotel-apartament, motel, vile, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță, construcții de locuințe vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albi sau lunci.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conform art.11 din RGU.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m, respectiv 8,00m

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

6

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate mai jos:

- **Construcții administrative și financiar-bancare.** Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- **Construcții comerciale.** Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- **Construcții de cult.** Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.
- **Construcții de cultura**
 - o construcțiile cu funcțiunile de expoziții, muzee, biblioteci, centre și complexe culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

- Construcțiile cu funcțiunile de teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de papuși, săli polivalente, circ, nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.
- **Construcții de învățământ.** Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- **Construcții de sănătate.**
 - construcțiile reprezentând spital clinic universitar, spital general, spital de specialitate, asistență de specialitate vor avea:
 - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
 - construcțiile reprezentând dispensar policlinic dispensar urban dispensar rural alte unități, vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice;
 - dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
- **Construcții și amenajări sportive.**
 - Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
 - copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
 - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
 - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
 - Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;
 - Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est;
 - Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord;
 - Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.
- **Construcții de agrement.** Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- **Construcții de turism.** Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.
- **Construcțiile de locuințe.** Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale adm. publice:

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

În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garizoană.

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.

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.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

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 protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe chirie, cu condiția ca operațiunea să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

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.

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.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13,00 m** pentru drumurile naționale, de minimum **12 m** pentru drumurile județene și de minimum **10 m** pentru drumurile comunale.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de **50,00m** de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, ai drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,00m** pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alineatului de mai sus constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să dea drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Amplasarea față de căi navigabile existente, cursuri de apă potențial navigabile

În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

În sensul prezentului regulament, prin *zona fluvială* se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

În sensul prezentului regulament, prin *zonă de protecție a infrastructurii feroviare* se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit.

c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate.

Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500m față de fașia de protecție a frontierei de stat, către interior.

Se exceptează de la prevederile alineatului de mai sus punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile alin. 2 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - $H/2$), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unitati productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- o în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- o când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește, sau pe străzi;
- o dacă din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m; amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor etc se va face la distanța față de împrejmuirea vecină, care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- o amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul Eon Electrica, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

7**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII****Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

Accese pietonale

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ****Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară 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.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR****Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum **8,00m** pentru clădiri înscrise și de minimum **12,00m** pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de **150mp** pentru clădiri înscrise și, respectiv de minimum **200mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus;

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zonă care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc. Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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 interzisă.

De asemenea, în scopul evitării degradării sp. public, autoritățile locale vor urmări:

- Modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- Modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a constr. industriale și agricole;
- Să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- Să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alineatului de acord, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform datelor de mai jos:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, astfel:

- **Construcții administrative**

- Sedii de primării - câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
 - locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru sedii de primării;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru sedii de partid - sediul central, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri -un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

- **Construcții financiar-bancare**

- Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

- **Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- **Construcții de cult**

- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

- **Construcții culturale**

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - pentru expoziții și muzee, câte un loc de parcare la 50mp spațiu expunere;
 - pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente, circ - un loc la 10-20 de locuri în sală.

- **Construcții de învățământ**

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.
- **Construcții de sănătate**
 - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spital clinic universitar, spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice), dispensar policlinic dispensar urban dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - pentru alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 E, n grupe), leagăn de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- **Construcții sportive**
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - pentru stadioane, patinoare artificial, poligoane pentru tir, popicării - un loc de parcare la 30 de persoane.
 - La cele rezultate conform punctului de mai sus, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- **Construcții și amenajări de agrement**
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
- **Construcții de turism**
 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
 - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- **Construcții de locuințe**
 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
 - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
 - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
- **Construcții industriale**
 - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o supr. de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de peste 1.000 mp, un loc de parcare la o supr. de 100 mp.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- **Construcții administrative și financiar-bancare**

- Pentru sedii de primării vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, min. 15% din supr. terenului.
- Pentru sedii de partid - sediul central, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri și construcții financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din supr. totală a terenului.
- Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

- **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

- **Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

- **Construcții culturale**

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

- **Construcții de sănătate**

- Pentru spital clinic universitar, spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice), dispensar policlinic dispensar urban dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie), alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
 - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.
- Pentru creșe, creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 E, n grupe), leagăn de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

- **Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

- **Construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- **Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- **Construcții industriale**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11

ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonele și subzonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea **Unităților Teritoriale de Referință**.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale.

În cadrul comunei **Valea Lupului**, în teritoriul intravilan și extravilan au fost identificate o serie de **zone funcționale**. Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând **subzone funcționale** ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

CM	ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE
CM1	Subzona funcțiunilor mixte, cu clădiri în general publice, având regim de construire discontinuu.
CMV	Subzona funcțiunilor mixte, cu clădiri în general publice, având regim de construire discontinuu situate în zone de versanți, realizabile pe bază de studii geotehnice și de stabilitate verificate la cerința Af

L	ZONA LOCUINȚELOR
LI	Subzona locuințelor individuale, cu maxim P+1E+M , în regim de construire izolat sau cuplat
LC1	Subzona locuințelor colective medii, cu maxim P+4E niveluri în regim de construire discontinuu în care construirea se face pe baza de PUZ
LC2	Subzona locuințelor colective mari, cu maxim P+6E niveluri, în regim de construire discontinuu
LV1	Subzona locuințelor individuale, cu maxim P+1E+M , în regim de construire izolat sau cuplat, situate în zone de versanți, realizabile pe bază de studii geotehnice și de stabilitate verificate la cerința Af
LV2	Subzona locuințelor individuale, cu maxim P+1E , cu regim de construire izolat, situate în zone de versanți, în condiții de densitate redusă, realizabile punctual pe bază de studii geotehnice și de stabilitate verificate la cerința Af

A	ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE
A1	Subzona unităților productive nepoluante, depozitare și servicii
A2	Subzona funcțiunilor mixte de locuire existentă și economice situate în zona drumului național

P	ZONA SPAȚIILOR VERZI
P1	Subzona parcurilor și spațiilor plantate publice
P2	Subzona pentru amenajări sportive și de agrement publice
P3	Subzona spațiilor plantate pentru protecția versanților, a cursurilor de apă și a infrastructurii tehnice
P4	Subzona construcțiilor și amenajărilor cu caracter turistic și de petrecere a timpului liber

G	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
G1	Subzona cimitirelor active
G2	Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

	ZONA TRANSPORTURILOR
TR	Subzona transporturilor rutiere

TE	ZONA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
TEA	Zona terenurilor agricole
TEF	Zona terenurilor forestiere
TEH	Zona terenurilor aflate permanent sub ape
TEC	Zona terenurilor ocupate de căi de comunicație
TEP	Zona terenurilor situate în zona de protecție a siturilor arheologice
TES	Zona terenurilor cu destinație specială
TEN	Zona terenurilor neproductive

Nota:

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe piesele desenate drept *"Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI"*
- În interiorul zonei de restricție marcată în planșele desenate drept *"Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI"*, înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20 de metri.
- Fac obiectul solicitării avizului din partea MApN toate construcțiile supraterane a căror regim de înălțime depășește cota de **172,30** m față de nivelul Mării Negre. Nu fac obiectul avizării lucrările de reabilitare / modernizare / restaurare a clădirilor existente atâta timp cât nu modifică regimul de înălțime existent precum și rețelele de utilități subterane.
- Toate construcțiile vor ține seama de planșa **3.2** de reglementări - căi de circulație în vederea neocupării terenurilor pe care sunt propuse căi de circulație pe trasee noi și care sunt propuse a fi trecute în domeniul public al unităților teritorial administrative - căi de circulație. Certificatele de urbanism vor fi însoțite de un extras din această planșă.

IV**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN****CM****ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona mixtă **CM** se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni: instituții, echipamente publice și servicii de interes general și public.

Zona se compune din următoarele subzone:

CM1	Subzona funcțiunilor mixte, cu clădiri în general publice, având regim de construire discontinuu
CMV	Subzona funcțiunilor mixte, cu clădiri în general publice, având regim de construire discontinuu situată în zone de versanți realizabile pe bază de studii geotehnice și de stabilitate verificate la cerința Af

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1****UTILIZĂRI ADMISE****CM1, CMV**

- Instituții, servicii și echipamente publice cu nivel de servire local (educație de nivel preșcolar, primar și gimnazial, echipamente pentru cultură și sport, asistență socială și medicală cu nivel de servire local – dispensar, creșă etc.
- Se admit funcțiuni de interes general, manageriale tehnice, profesionale și financiar bancare, sedii firme;
- Lăcașuri de cult;
- Servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- Comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, restaurante;
- Activități manufacturiere nepoluante, prestări servicii;
- Recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de, întreținere, renovare, modernizare, extindere, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Scuaruri publice, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii;
- Spații libere pietonale, parcaje la sol;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (iluminat, mobilier urban, artă urbană, amenajări vegetale, pavimente, coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, etc.;
- Corelat cu străzile existente și propuse se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a echipării tehnico - edilitare.

Art. 2**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI****CMV**

- Se vor întocmi studii geotehnice și de stabilitate verificate **Af** pentru toate lucrările de construcții;

CM1, CMV

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunilor admise;
- Se pot autoriza construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- În cazul solicitării de construire a mai multor construcții pe terenuri neparcelate, reglementarea terenurilor se va face în baza unei documentații de tip PUZ;
- În zonele cu potențial inundabil autorizarea se va realiza pe bază de studii de gospodărire a apelor și de inundabilitate și cu avizul Apele Române;

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE**CM1, CMV**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construirea de locuințe individuale noi sau extinderi ale celor existente;
- Se interzice construirea de funcțiuni industriale;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Se interzice localizarea spațiilor comerciale care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de fata de servicii și echipamente publice - programe de învățământ lăcașuri de cult;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice creșterea animalelor de casă și depozitarea gunoierului animalier și menajer;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile, depozitare en-gros;
- Stații de betoane, activități de reparații și întreținere auto;
- Se interzice construirea de clădiri pe terenurile pe care s-au propus drumuri pe trasee noi – minim **9,50 m** din axul drumurilor propuse.

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**CM1, CMV**

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de **1000mp** și un front la stradă de **20 m**;
 - Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), cu lățimea de minim **4,00m**;
- Parcelele trebuie să aibă pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile.

Notă: Operațiunile de parcelare trebuie să țină cont de faptul că suprafața edificabilă poate fi afectată de reglementările ce țin de amplasarea clădirilor față de aliniament (art.5), a împrejurimilor și racordarea acestora în zonele intersecțiilor (art.14)

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**CM1, CMV**

- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament (aliniamentul reglementat) cu minim **5,00 m** dar nu mai puțin de:
 - **18,00m** din axul drumului național;
 - **10,50 m** din axul drumurilor de categoria a II -a;
 - **9,50 m** din axul drumurilor de categoria a III-a;
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate la alinierea clădirilor existente, respectându-se coerența și caracterul fronturilor stradale;
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

CM1, CMV

- În fâșia needificabilă dintre aliniament și linia de aliniere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, parcarilor, aleilor și scărilor de acces descoperite și a platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului natural.
- Trebuie ținut cont de faptul că racordarea împrejurimilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre alinamente (alinamentele reglementate) având lungimea de **4,00m**.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**CM1, CMV**

- Clădirile dispuse **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**CM1, CMV**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**CM1, CMV**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Aceesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap;
- Nu sunt admise circulații de tip fundatură dacă fundatura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundatura este mai lungă de **100 m**;
- Este interzis realizarea prin parcelare de drumuri de tip fundatură dacă există posibilitatea racordării acestora la un alt drum;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**CM1, CMV**

- Necesarul și dimensionarea locurilor de parcare va fi stabilit conform legislației în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform prevederilor Normativului **P 132-93** și anexa nr. 5 la Hotărârea **525/1996** privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Pentru spațiile ce includ funcțiuni comerciale se va asigura câte **1** loc de parcare la fiecare **30mp** de arie construită desfășurată;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**CM1, CMV**

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim **14,00m**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **D+P+2E**;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**CM1, CMV**

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea gurilor (ferestre, uși, etc), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc - depreciază valoarea peisajului, este interzisă;
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate vizibil pe fațade sunt interzise;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea de regulă forme simple, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă;
- Se recomandă folosirea paletei de culori din Anexa 1 la RLU.

Art. 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
----------------	---------------------------------------

CM1, CMV

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa rețelilor inexistente;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Art. 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
----------------	---

CM1, CMV

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp plus un arbore la 4 locuri de parcare;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

Art. 14	ÎMPREJMUIRI
----------------	--------------------

CM1, CMV

- Amplasarea împrejmuirii reprezintă aliniamentul reglementat prin prezentul regulament;
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13,00m** pentru drumurile naționale;
- În zona drumurilor de categoria a II-a gardurile vor fi amplasate la minim **5,50m** față de axul drumului;
- În zona drumurilor de categoria a III-a gardurile vor fi amplasate la minim **4,50m** față de axul drumului;
- Racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente având lungimea de **4,00m**;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,50 m** din care un soclu de **0,30 m** și o parte - transparentă dublată de gard viu sau opacă de **1,20 m**;
- În zona construcțiilor cu acces public proprietatea se va putea desfășura ca o continuare a domeniului public fără realizarea de împrejmuiri;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi transparentă dublată de gard viu sau opace cu înălțimi de maxim **2,00 m**;

- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc..
- În cazurile în care pe partea opusă drumurilor există limite naturale ce nu permit modernizarea drumurilor, aceasta se va realiza integral către proprietățile adiacente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

CM1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **50%** pentru construcțiile noi.

CMV Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **2,00mp/ADC**.

CMV Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,20mp/ADC**.

Nota:

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe piesele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*"

- În interiorul zonei de restricție marcată în planșele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*", înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20 de metri.

- Fac obiectul solicitării avizului din partea MApN toate construcțiile supraterane a căror regim de înălțime depășește cota de **172,30** m față de nivelul Mării Negre. Nu fac obiectul avizării lucrările de reabilitare / modernizare / restaurare a clădirilor existente atâta timp cât nu modifică regimul de înălțime existent precum și rețelele de utilități subterane.

- Toate construcțiile vor ține seama de planșa **3.2** de reglementări - căi de circulație în vederea neocupării terenurilor pe care sunt propuse căi de circulație pe trasee noi și care sunt propuse a fi trecute în domeniul public al unităților teritorial administrative - căi de circulație. Certificatele de urbanism vor fi însoțite de un extras din această planșă.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **L** cuprinde în principal terenurile pentru construcția de locuințe și funcțiuni complementare din intravilan. Zona este alcătuită din următoarele subzone:

LI	Subzona locuințelor individuale, cu maxim P+1E+M , în regim de construire izolat sau cuplat
LC1	Subzona locuințelor colective medii, cu maxim P+4E niveluri în regim de construire discontinuu în care construirea se face pe baza de PUZ
LC2	Subzona locuințelor colective mari, cu maxim P+6E niveluri, în regim de construire discontinuu
LV1	Subzona locuințelor individuale, cu maxim P+1E+M , în regim de construire izolat sau cuplat, situate în zone de versanți, realizabile pe bază de studii geotehnice și de stabilitate verificate la cerința Af
LV2	Subzona locuințelor individuale, cu maxim P+1E , cu regim de construire izolat, situate în zone de versanți, în condiții de densitate redusă, realizabile punctual pe bază de studii geotehnice și de stabilitate verificate la cerința Af

Întrucât noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile produse prin unele modificări ale cadrului construit și amenajat, impun în continuare unele investiții colective, în **UTR LC1** se vor elabora PUZ-uri având ca principale obiective:

- clarificarea apartenenței terenurilor necesare desfășurării circulațiilor publice, echipamentele publice, spațiilor plantate publice, fâșiilor de teren aferente rețelelor edilitare publice, etc;
- refacerea amenajărilor exterioare: parcuri, spațiilor plantate, locuri de joacă pentru copii;
- eliminarea cauzelor disfuncționalităților ce nemulțumesc locuitorii în special cei din proximitate;
- extinderea și completarea echipamentelor publice;
- ameliorarea aspectului construit.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE**

LI Construcții de locuințe individuale în regim de construire discontinuu: izolat sau cuplat.

LV1 Construcții de locuințe individuale în regim de construire discontinuu: izolat sau cuplat.

LV2 Construcții de locuințe individuale în regim de construire discontinuu: izolat.

LI, LV1, LV2

- Construcții de anexe gospodărești, garaje;
- Pensiuni destinate practicării agroturismului și microturismului;
- Activități manufacturiere nepoluante;
- Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, extindere, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Dotări și echipamente publice sau de interes public specifice zonelor rezidențiale;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (iluminat, mobilier urban, artă urbană, amenajări vegetale, pavimente, coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: împrejmuiri, căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, scuaruri publice, etc.;
- Corelat cu străzile existente și propuse se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a echipării edilitare.

LC1 Construcții de locuințe colective cu maxim **P+4E** niveluri în regim de construire discontinuu.

LC2 Construcții de locuințe colective cu maxim **P+6E** niveluri în regim de construire discontinuu.

LC1, LC2

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale la parterul locuințelor colective;
- Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale;

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Echipamente publice sau de interes public specifice zonelor rezidențiale;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (iluminat, mobilier urban, artă urbană, amenajări vegetale, pavimente, coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: împrejurimi, căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, scuaruri publice, etc.;
- Corelat cu străzile existente și propuse se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a echipării edilitare.

Art. 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
---------------	---

LI, LV1, LV2

- Se admite la parterul locuințelor funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

LV1, LV2, LC1, LC2

- Se vor întocmi studii geotehnice și de stabilitate verificate **Af** pentru toate lucrările de construcții.

LI, LC1, LC2, LV1, LV2

- Se admit dotări publice, funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de turism, sportive, etc.;
- În cazul solicitării de construire a unor ansambluri noi de locuințe sau a mai multor construcții pe terenuri neparcelate, sau pe parcele ce nu respectă condițiile de constructibilitate, reglementarea terenurilor se va face în baza unei documentații de tip PUZ;
- Se pot autoriza construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire în vederea reducerii nivelului de poluare;
- În zonele cu potențial inundabil autorizarea se va realiza pe bază de studii de gospodărire a apelor și de inundabilitate și cu avizul Apele Romane.

LI În zona de protecție a sitului arheologic non LMI "Tumulii de la Capul Rediului" nu se va ara la o adâncime mai mare de 20 de cm. Orice intervenție la adâncime mai mare în zona de protecție va necesita obligatoriu supraveghere arheologică, iar în zona sitului arheologic propriu-zis, certificat de descărcare de sarcină arheologică.

Art. 3	UTILIZĂRI INTERZISE
---------------	----------------------------

LI, LC1, LC2, LV1, LV2

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice, sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Este interzisă apartamentarea unei locuințe în mai mult de trei unități locative;
- Stații de betoane, activități de reparații și întreținere auto;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile, depozitare en-gros;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență, care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri pe terenurile pe care s-au propus drumuri pe trasee noi – minim **9,50 m** din axul drumurilor propuse.

LC1, LC2 Se interzice inchiderea balcoanelor sau logiilor.

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

LI Are o suprafață minimă de **250mp** și un front la stradă de **12 m** pentru clădirile individuale izolate sau cuplate construite pe terenuri concesionate.

LI, LV1, LV2

- Are o suprafață minimă de **350mp** și un front la stradă de **12 m** pentru clădirile izolate sau cuplate cu funcțiunea de locuințe individuale.
- Are o suprafață minimă de **1000 mp** și un front la stradă de **20m** pentru clădirile destinate dotărilor, echipamentelor publice;
- Adancime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

LC1 Conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- Are o suprafață minimă de **2000 mp** și un front la stradă de minim **25 m**;
- Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de **4,00m**.

LC2 Are o suprafață minimă de **2000 mp** și un front la stradă de minim **25 m**.

LI, LC2, LV1, LV2

- Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de **4,00m**;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Notă:

Operațiunile de parcelare trebuie să țină cont de faptul că suprafața edificabilă poate fi afectată de reglementările ce țin de amplasarea clădirilor față de aliniamentele reglementate (art.5), a împrejurimilor și racordarea acestora în zonele intersecțiilor (art.14).

Operațiunile de parcelare în mai mult de 3 parcele se va face cu elaborarea unui PUZ. Aceasta prevedere se aplică la parcela inițială. Nu se acceptă parcelări succesive fără elaborare PUZ.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LI, LC2, LV1, LV2

- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament (aliniamentul reglementat) cu minim **5,00 m** dar nu mai puțin de:
 - **18,00m** din axul drumului național;
 - **10,50 m** din axul drumurilor de categoria a II -a;
 - **9,50 m** din axul drumurilor de categoria a III-a.
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
- În fâșia needificabilă dintre aliniament și linia de aliniere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, parcarilor, aleilor și scărilor de acces descoperite și a platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului natural;
- Trebuie ținut cont de faptul că racordarea împrejurimilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (aliniamentele reglementate) având lungimea de **4,00m**;
- În cazurile în care pe partea opusă drumurilor există limite naturale ce nu permit modernizarea drumurilor, aceasta se va realiza integral către proprietățile adiacente.

LC1 Conform PUZ.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**LI, LC2, LV1, LV2**

- Clădirile dispuse **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m** măsurați în plan orizontal.

LI, LV1

- Clădirile dispuse **cuplat** se vor retrage față de limita din partea necuplată, la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri** măsurați în plan orizontal.

LI, LC2, LV1, LV2

- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m** măsurați în plan orizontal;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

LC1 Conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m** măsurați în plan orizontal;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m** măsurați în plan orizontal.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**LI, LC1, LC2, LV1, LV2**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Această distanță se poate reduce la jumătate pentru fațadele opuse care nu au camere locuibile, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

LC1 Conform PUZ.**Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE****LI, LC2, LV1, LV2**

- O parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Căile de acces de tip fundătură cu lungimea de maxim **100m** vor avea lățimea de minim **7,00m** cu trotuar de minim **1,00m** cel puțin pe o latură și spațiu de întoarcere dimensionat conform normativelor în vigoare, pentru a permite și accesul mașinilor de intervenție ale pompierilor, ale ambulanțelor și a mașinilor de salubritate;
- Este interzis realizarea prin parcelare de drumuri de tip fundătură dacă există posibilitatea racordării acestora la un alt drum;
- Căile de acces de tip fundătură nu vor avea lungimea mai mare de **100m**;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap;
- Numarul și configurația acceselor și aleilor carosabile prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Toate căile de acces nou create vor fi predate cu titlu gratuit Primăriei comunei Valea Lupului.

LC1 Conform PUZ.**Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR****LI, LV1, LV2**

- Pentru fiecare unitate locativă se va asigura câte **2** locuri de parcare.

LC2 Pentru locuințele colective se va asigura câte 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

LI, LC2, LV1, LV2

- Pentru spațiile comerciale se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare 30mp de arie construită desfășurată;
- Acestea nu vor putea fi dezmembrate și folosite apoi ca parcuri pentru alte construcții;
- Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

LC1 Conform PUZ.

Art. 10	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
----------------	---

LI Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 8,00m, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+1E+M** (maxim 3 niveluri supraterean inclusiv demisolul - **D+P+1E** sau **P+1E+M**).

LC1 Conform PUZ, cu următoarea recomandare în vederea elaborării acestuia:

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 17,00m, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+4E** (maxim 5 niveluri supraterean inclusiv demisolul - **D+P+3E** sau **P+4E**).

LC2 Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 23,00m, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+6E** (maxim 7 niveluri supraterean inclusiv demisolul - **D+P+5E** sau **P+6E**).

LV1 Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 8,00m, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+1E+M** (maxim 3 niveluri supraterean inclusiv demisolul - **D+P+1E** sau **P+1E+M**).

LV2 Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 6,00m, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+1E** (maxim 2 niveluri supraterean inclusiv demisolul - **D+P** sau **P+1E**).

Art. 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
----------------	--

LI, LC2, LV1, LV2

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc - depreciază valoarea peisajului, este interzisă;
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate vizibil pe fațade sunt interzise;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea de regulă forme simple, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă;
- Se recomandă folosirea paletei de culori din Anexa 1 la RLU.

LC1 Conform PUZ.

Art. 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
----------------	---------------------------------------

LI, LC2, LV1, LV2

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa rețelelor inexistente;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor electrice și CATV;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

LC1 Conform PUZ.

Art. 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
----------------	---

LI, LC2, LV1, LV2

- Se va asigura un procent de spații verzi de minim **30%**;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructuite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp** plus un arbore la **4** locuri de parcare;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

LC2 Se vor asigura locuri de joacă pentru copii în suprafață de minim **10mp** de apartament.

LC1 Conform PUZ.

Art. 14	ÎMPREJMUIRI
----------------	--------------------

LI, LC2, LV1, LV2

- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim **1,50 m** din care un soclu de **0,30 m** și o parte - transparentă de **1,20 m** și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,00 m**;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- Se interzice folosirea culorilor stridente;
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13,00m** pentru drumurile naționale;
- În zona drumurilor de categoria a II-a gardurile vor fi amplasate la minim **5,50m** față de axul drumului;
- În zona drumurilor de categoria a III-a gardurile vor fi amplasate la minim **4,50m** față de axul drumului;
- Racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente având lungimea de **4,00m**;
- În zona construcțiilor cu acces public și a locuințelor colective proprietatea se va desfășura ca o continuare a domeniului public fără realizarea de împrejmuiri;

LC2 În zona locuințelor colective și a construcțiilor cu acces public, către stradă proprietatea se va desfășura ca o continuare a domeniului public fără realizarea de împrejmuiri.

LC1 Conform PUZ.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LI Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi.

LC1 Conform PUZ, cu următoarea recomandare în vederea elaborării acestuia:
Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi.

LC2 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi.

LV1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi.

LV2 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **15%** pentru construcțiile noi.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- LI** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90** mp/ADC.
- LC1** Conform PUZ, cu următoarea recomandare în vederea elaborării acestuia:
Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,50** mp/ADC.
- LC2** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **2,10** mp/ADC.
- LV1** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90** mp/ADC.
- LV2** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,30** mp/ADC.

Nota:

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe piesele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*"
- În interiorul zonei de restricție marcată în planșele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*", înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20 de metri.
- Fac obiectul solicitării avizului din partea MAPN toate construcțiile supraterane a căror regim de înălțime depășește cota de **172,30** m față de nivelul Mării Negre. Nu fac obiectul avizării lucrările de reabilitare / modernizare / restaurare a clădirilor existente atâta timp cât nu modifică regimul de înălțime existent precum și rețelele de utilități subterane.
- Toate construcțiile vor ține seama de planșa **3.2** de reglementări - căi de circulație în vederea neocupării terenurilor pe care sunt propuse căi de circulație pe trasee noi și care sunt propuse a fi trecute în domeniul public al unităților teritorial administrative - căi de circulație. Certificatele de urbanism vor fi însoțite de un extras din această planșă.

A**ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona **A** cuprinde terenurile pentru activități productive de tip industrial, depozitare, de servicii și comerț din intravilan și se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni cu profil economic.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

A1

Subzona unităților productive nepoluante, depozitare și servicii

A2

Subzona funcțiunilor mixte de locuire existentă și economice situate în zona drumului național

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1****UTILIZĂRI ADMISE****A1, A2**

- Activități economice de diferite profiluri cu caracter nepoluant;
- Activități industriale, productive, cu caracter nepoluant;
- Comerț en gros și en detail, depozitare comercială, alimentație publică și servicii, show room-uri;
- Hoteluri, pensiuni, alimentație publică, agenții de turism;
- Sedii administrative, clădiri de birouri;
- Depozitare, centre de distribuție și desfacere;
- Servicii comerciale, sociale, colective și personale;
- Incubatoare de afaceri;
- Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- Stații de combustibili cu serviciile aferente;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Activități și servicii comerciale legate de transporturi;
- Parcuri de activități;
- Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, extindere, întreținere, renovare, modernizare, reconversie, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se pot autoriza construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (iluminat, mobilier urban, artă urbană, amenajări vegetale, pavimente, coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;
- Echipamente publice specifice zonelor economice;
- Corelat cu străzile existente și propuse se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a echipării tehnico - edilitare.

Art. 2**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI****A1, A2**

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării. Nu se vor autoriza activități zootehnice;
- Se permite construirea de locuințe de serviciu doar pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

A2

- Se permite conversia locuințelor în construcții cu funcțiuni economice permise cu condiția respectării normativelor și legislației în vigoare;
- În zonele cu potențial inundabil autorizarea se va realiza pe bază de studii de gospodărire a apelor și de inundabilitate și cu avizul Apele Romane.

Art.3**UTILIZĂRI INTERZISE**

A2 Se interzice construirea de locuințe noi.

A1, A2

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- Se interzice amplasarea de locuințe permanente noi;
- Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor;
- Se interzice depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Se interzic orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice sau care să afecteze amenajările din spațiile publice;
- Se interzic activități zootehnice noi;
- Se interzic construcțiile noi pentru mărirea capacității de creștere a animalelor;
- Se interzic operațiunile de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări;
- Se interzice depozitarea și comercializarea produselor de balastieră;
- Se interzice construirea de clădiri pe terenurile pe care s-au propus drumuri pe trasee noi – minim **9,50 m** din axul drumurilor propuse.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Art. 4****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****A1**

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20m**;
- Adancime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei;
- Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), cu lățimea de minim **4,00m**;
- Parcelele trebuie să aibe pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile.

A2

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Pentru construcțiile cu maxim **3 niveluri** - are o suprafață minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **12m** sau reprezintă parcela inițială indiferent de suprafață pe care a existat o locuință și pentru care se dorește reconversia în unitate economică;
- Pentru construcțiile cu maxim **5 niveluri** - are o suprafață minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20m**;
- Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), cu lățimea de minim **6,00m**.
- Parcelele trebuie să aibe pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile.

Notă:

Operațiunile de parcelare trebuie să țină cont de faptul că suprafața edificabilă poate fi afectată de reglementările ce țin de amplasarea clădirilor față de aliniament (art.5), a împrejurimilor și racordarea acestora în zonele intersecțiilor (art.14)

Operațiunile de parcelare în mai mult de 3 parcele se va face cu elaborarea unui PUZ. Aceasta prevedere se aplică la parcela inițială. Nu se acceptă parcelări succesive fără elaborare PUZ.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**A1, A2**

- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament (aliniamentul reglementat) cu minim **5,00 m** dar nu mai puțin de:
 - **18,00m** din axul drumului național;
 - **10,50 m** din axul drumurilor de categoria a II -a;
 - **9,50 m** din axul drumurilor de categoria a III-a;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**A1, A2**

- Clădirile noi se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- Retragera clădirilor noi față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice;
- În fâșia needificabilă dintre aliniament și linia de aliniere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, parcarilor, aleilor și scărilor de acces descoperite și a platformelor de maxim **0,40 metri** înălțime față de cota terenului natural;
- Trebuie ținut cont de faptul că racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (aliniamentele reglementate) având lungimea de **4,00m**;
- Reconversia clădirilor existente se poate realiza indiferent de distanțele față de limitele de proprietate.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**A1, A2**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**A1, A2**

- O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6,00m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor asigura după caz trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Nu sunt admit accese la mai multe parcele de pe o circulație de tip fundatură;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**A1, A2**

- Necesarul și dimensionarea locurilor de parcare va fi stabilit conform legislației în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform prevederilor Normativului **P 132-93** și anexa nr. 5 la Hotărârea **525/1996** privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**A1, A2**

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor noi de tip hală va fi de maxim **12,00m**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite. Acestea poate avea etaje intermediare în limita CUT-ului stabilit;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor cu funcțiuni economice care nu se desfășoară în construcții de tip hală, va fi de maxim **19,00m**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+4E** (maxim 5 niveluri supraterane inclusiv demisolul - **D+P+3E** sau **P+4E**);

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**A1, A2**

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea gurilor (ferestre, uși, etc), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc - depreciază valoarea peisajului, este interzisă;
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă de zonă economică și servicii. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate vizibil pe fațade sunt interzise;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 30 de grade. Se recomandă realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă;
- Se recomandă folosirea paletei de culori din Anexa 1 la RLU.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**A1, A2**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa rețelilor inexistente;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor electrice și CATV;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**A1, A2**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum **20%**. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se vor prevedea plantații în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, mai puțin în zonele de acces;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp** de teren liber plus un arbore la **4** locuri de parcare;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI**A1, A2**

- Amplasarea împrejmuirii reprezintă aliniamentul reglementat prin prezentul regulament;
- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim **2,00 m** din care un soclu de **0,60 m** și o parte - transparentă dublată de gard viu, sau opacă de **1,40 m**;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace sau transparente dublate de gard viu, cu înălțimi de maxim **2,50 m**;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13,00m** pentru drumurile naționale;
- În zona drumurilor de categoria a II-a gardurile vor fi amplasate la minim **5,50m** față de axul drumului;
- În zona drumurilor de categoria a III-a gardurile vor fi amplasate la minim **4,50m** față de axul drumului;
- Racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente având lungimea de **4,00m**;
- În zona construcțiilor situate la DN proprietatea se va desfășura ca o continuare a domeniului public fără realizarea de împrejmuiri;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- În cazurile în care pe partea opusă drumurilor există limite naturale ce nu permit modernizarea drumurilor, aceasta se va realiza integral către proprietățile adiacente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****A1, A2**

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **50%**.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,00 mp/ADC**.

A2 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,80 mp/ADC**.

Nota:

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe piesele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*"
- În interiorul zonei de restricție marcată în planșele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*", înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20 de metri.
- Fac obiectul solicitării avizului din partea MApN toate construcțiile supraterrane a căror regim de înălțime depășește cota de **172,30 m** față de nivelul Mării Negre. Nu fac obiectul avizării lucrările de reabilitare / modernizare / restaurare a clădirilor existente atâta timp cât nu modifică regimul de înălțime existent precum și rețelele de utilități subterane.
- Toate construcțiile vor ține seama de planșa **3.2** de reglementări - căi de circulație în vederea neocupării terenurilor pe care sunt propuse căi de circulație pe trasee noi și care sunt propuse a fi trecute în domeniul public al unităților teritorial administrative - căi de circulație. Certificatele de urbanism vor fi însoțite de un extras din această planșă.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- Ordinul ministrului Sănătății nr. **119/2014** privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației completat cu Ordinul nr. **1378 / 2018** actualizate;

- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoierului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural – urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierului, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1	Subzona cimitirelor active
G2	Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

G1 Cimitire și clădiri anexă active:

- Cimitire, capele mortuare, mausoleu - osuar;
- Pavilion pentru administrație;
- Depozitare și anexe sanitare;
- Prăznicar;
- Circulații pietonale, circulații carosabile;
- Parcaje;
- Plantații;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent.

G2 Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- Birouri autonome;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, salubritate, etc.

G1, G2

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Corelat cu străzile existente și propuse se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a echipării tehnico - edilitare;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (iluminat, mobilier urban, artă urbană, amenajări vegetale, pavimente, coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**G1, G2**

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele sanitare în vigoare;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se pot autoriza construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale;

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE**G1**

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;
- Autorizarea executării construcțiilor de locuințe în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară;
- Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

G2 Pentru incintele situate în zone rezidențiale, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

G1, G2

- Se interzice construirea de clădiri pe terenurile pe care s-au propus drumuri pe trasee noi – minim **9,50 m** din axul drumurilor propuse;
- Se interzic orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice sau care să afecteze amenajările din spațiile publice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

G1, G2 Nu se prevăd constrângeri în ceea ce privește suprafața minimă a parcelei sau frontul la stradă. Conformarea parcelelor va fi determinată de condiționările tehnice specifice și stabilite prin studii avizate conform legii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**G1, G2**

- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament (aliniamentul reglementat) cu minim **5,00 m** dar nu mai puțin de:
 - **18,00m** din axul drumului național;
 - **10,50 m** din axul drumurilor de categoria a II -a;
 - **9,50 m** din axul drumurilor de categoria a III-a.
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
- În fâșia nedificabilă dintre aliniament și linia de aliniere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, parcarilor, aleilor și scărilor de acces descoperite și a platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului natural.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1 Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,00m**.

G2 Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,00m**.

G1, G2

- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m** măsurați în plan orizontal;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1, G2 Distanța minimă între clădiri, va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 3,00m, sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1

- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15%** din suprafața totală a cimitirului;
- Se vor asigura după caz trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

G1, G2

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G2 În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 30% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

G1, G2

- Parcajele se vor asigura în afara circulației publice;
- Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Necesarul și dimensionarea locurilor de parcare va fi stabilit conform legislației în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform prevederilor Normativului **P 132-93** și anexa nr. 5 la Hotărârea **525/1996** privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1, G2

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim **4,00 m - P**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTA) în limita ariei construite, cu excepția instalațiilor, a coșurilor și turelor capelilor de cimitir care vor putea depăși această înălțime;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1, G2

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea gurilor (ferestre, uși, etc), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc - depreciază valoarea peisajului, este interzisă;
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate vizibil pe fațade sunt interzise;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea de regulă forme simple, cu pante egale și constante. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă;
- Se recomandă folosirea paletei de culori din Anexa 1 la RLU.

G1

Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**G1**

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- 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 a apelor meteorice.

G2

- 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;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**G1**

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.

G2

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Se vor prevedea plantații în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp** de teren liber plus un arbore la **4** locuri de parcare.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI**G1, G2**

- Amplasarea împrejmuirii reprezintă aliniamentul reglementat prin prezentul regulament;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de specificul funcțiunii, cu înălțimi de maxim **2,00m** din care un soclu de **0,60m** și vor fi dublate cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de minim **2,20m**;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13,00m** pentru drumurile naționale;
- În zona drumurilor de categoria a II-a gardurile vor fi amplasate la minim **5,50m** față de axul drumului;
- În zona drumurilor de categoria a III-a gardurile vor fi amplasate la minim **4,50m** față de axul drumului;
- Racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente având lungimea de **4,00m**;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- În cazurile în care pe partea opusă drumurilor există limite naturale ce nu permit modernizarea drumurilor, aceasta se va realiza integral către proprietățile adiacente.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****G1**

POT maxim - **10%** sau conform normelor tehnice specifice.

G2

POT maxim - **50%** sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- G1** CUT maxim - **0,10** mp ADC/mp. teren.
Amenajările și construcțiile funerare nu sunt condiționate de aceste reglementări.
- G2** CUT maxim - **0,50** mp ADC/mp. teren sau conform normelor tehnice specifice.

Nota:

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe piesele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*"
- În interiorul zonei de restricție marcată în planșele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*", înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20 de metri.
- Fac obiectul solicitării avizului din partea MAPN toate construcțiile supraterane a căror regim de înălțime depășește cota de **172,30** m față de nivelul Mării Negre. Nu fac obiectul avizării lucrările de reabilitare / modernizare / restaurare a clădirilor existente atâta timp cât nu modifică regimul de înălțime existent precum și rețelele de utilități subterane.
- Toate construcțiile vor ține seama de planșa **3.2** de reglementări - căi de circulație în vederea neocupării terenurilor pe care sunt propuse căi de circulație pe trasee noi și care sunt propuse a fi trecute în domeniul public al unităților teritorial administrative - căi de circulație. Certificatele de urbanism vor fi însoțite de un extras din această planșă.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **P** cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

Zona **P1** cuprinde terenuri din domeniul public, amenajate ca spații verzi pentru petrecerea timpului liber, cu acces nelimitat, și terenuri domeniu public pe care se dorește realizarea de proiecte pentru a fi amenajate pe viitor ca spații verzi, zone rezidențiale cu confort ridicat și alte funcțiuni compatibile.

Zona **P2** cuprinde terenuri amenajate ca spații de sport, agrement, recreere, pentru petrecerea timpului liber, cu acces limitat.

Zona **P3** cuprinde terenuri amenajate ca spații plantate pentru protecția versanților, a cursurilor de apă și a infrastructurii tehnice.

Zona **P4** cuprinde terenuri pe care pot fi edificate construcții și amenajări cu caracter turistic și de petrecere a timpului liber.

Zona se compune din următoarele subzone:

P 1	Subzona parcurilor și spațiilor plantate publice
P 2	Subzona pentru amenajări sportive și de agrement publice
P 3	Subzona spațiilor plantate pentru protecția versanților, a cursurilor de apă și a infrastructurii tehnice
P 4	Subzona construcțiilor și amenajărilor cu caracter turistic și de petrecere a timpului liber

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1****UTILIZĂRI ADMISE****P1**

- Spații plantate, parcuri publice, spații de joacă pentru copii;
- Amenajări destinate și asociate petrecerii timpului liber;
- 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;
- Mobilier urban specific, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Circulații pietonale din care unele pot fi ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, având suprafața limitată la cel mult 60 mp.

P2

Construcții și amenajări pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite, cu facilitățile necesare pentru sportivi și spectatori, conform normelor specifice, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

P3

- Pentru spațiile plantate de protecție a cursurilor și oglinzilor de apă sunt admise: spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și a cursului / oglinzii de apă, mobilier urban, etc;
- Pentru zonele de protecție față de infrastructura tehnică, protecție sanitară, etc, sunt admise numai plantații configurate conform normelor și normativelor de protecție specifice.

P4

- Funcțiuni de hotel, motel, pensiune, vilă, bungalow, cabana, case de vacanță, sat de vacanță, camping;
- Construcții pentru activități recreative în aer liber;
- Funcțiuni complementare celor sus menționate.

P1, P2, P3, P4

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, extindere, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile, pentru biciclete și pietonale, parcaje, spații plantate, amenajări sportive etc.;
- Corelat cu străzile existente și propuse se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a echipării tehnico - edilitare.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**P1**

- 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. Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat;
- Se permite și realizarea de noi construcții cu alte funcțiuni decât cele menționate mai sus, funcțiuni de cultură, sportive și de învățământ cu condiția ca pentru ele să se elaboreze documentații de urbanism de tip PUZ, avizate și aprobate conform legii.

P2

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

P1, P2, P3, P4

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se pot autoriza construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale;
- În zonele cu potențial inundabil autorizarea se va realiza pe bază de studii de gospodărire a apelor și de inundabilitate și cu avizul Apele Române;

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE**P1, P2, P3, P4**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Se interzice construirea de locuințe permanente;
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute / alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată;
- Se interzice divizarea parcelelor prin lucrări topografice dacă se generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate în capitolele de mai jos;
- Se interzice construirea de clădiri pe terenurile pe care s-au propus drumuri pe trasee noi – minim **9,50 m** din axul drumurilor propuse.

P3

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****P1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Nu se prevăd constrângeri în ceea ce privește suprafața minimă a parcelei sau frontul la stradă;

- Dacă se dorește modificarea sistemului parcelar actual, se vor elabora documentații de urbanism, conform Legii 350/2001, cu respectarea prezentului Regulament.

P2, P4

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de **1000 mp** și un front la stradă de **20m**;
 - Adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei;
 - Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), cu lățimea de minim **4,00m**.
- Parcelele trebuie să aibe pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

P3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Nu se prevăd constrângeri în ceea ce privește suprafața minimă a parcelei sau frontul la stradă.

Art. 5**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT****P1, P2, P4**

- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament (aliniamentul reglementat) cu minim **5,00 m** dar nu mai puțin de:
 - **18,00m** din axul drumului național;
 - **10,50 m** din axul drumurilor de categoria a II -a;
 - **9,50 m** din axul drumurilor de categoria a III-a.
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

P3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 6**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****P1, P2, P4**

- Retragera față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

P3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 7**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****P1, P2, P4**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice;

P3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8**CIRCULAȚII ȘI ACCESE****P1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere;
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Pentru toate categoriile de construcții se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu.

P2, P4

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Se va asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;

- În interiorul amplasamentului se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

P3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 9	STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR
---------------	------------------------------------

P1, P2, P4

- Toate locurile de parcare aferente unei construcții se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare;
- Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Necesarul și dimensionarea locurilor de parcare va fi stabilit conform legislației în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform prevederilor Normativului **P 132-93** și anexa nr. 5 la Hotărârea **525/1996** privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

P3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 10	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
----------------	---

P1 Cu excepția instalațiilor, înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim **5,00m**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+M**.

P2 Înălțimea maximă nu se limitează, fiind determinată de necesitățile și specificul fiecărei construcții.

P3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P4 Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim **8,00m**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în limita ariei construite - maxim **P+1E+M** (maxim 3 niveluri supraterrane inclusiv demisolul - **D+P+1E** sau **P+1E+M**).

Art. 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
----------------	--

P1, P2, P4

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea gurilor (ferestre, uși, etc), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc - depreciază valoarea peisajului, este interzisă;
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate vizibil pe fațade sunt interzise;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor;
- Se recomandă folosirea paletei de culori din Anexa 1 la RLU.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea de regulă forme simple, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă;

P3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
----------------	---------------------------------------

P1, P2, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor electrice și CATV;
- Toate bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

P3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
----------------	---

P1

- Se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum **70%**. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație;
- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora;
- 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.

P2

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minimum **30%** din suprafața totală a terenului;
- Se recomandă ca spațiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, să fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

P3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P4 Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minimum **30%** din suprafața totală a terenului.

Art. 14	ÎMPREJMUIRI
----------------	--------------------

P1 Spațiile verzi vor avea acces nelimitat și vor fi lipsite de împrejurimi, limita de proprietate putând fi marcată prin amenajări, borduri, plantații etc.

P2, P4

- Amplasarea împrejurimii reprezintă aliniamentul reglementat prin prezentul regulament;
- Împrejmuirea către stradă va avea înălțimea de **1,50m**, din care un soclu de **0,30m** realizat din beton și o parte transparentă de **1,20m**. Deasemenea această împrejmuire va putea fi dublată de un gard viu, exclusiv zona de acces pietonal și auto;
- În funcție de specificul amenajărilor și a construcțiilor, proprietatea poate fi neîmprejmuită, având amenajări ce se vor desfășura ca o continuare a domeniului public;
- Gardurile spre limitele separative între proprietăți vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,00 m**;
- Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu, plantații în aliniament;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc;
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13,00m** pentru drumurile naționale;
- În zona drumurilor de categoria a II-a gardurile vor fi amplasate la minim **5,50m** față de axul drumului;
- În zona drumurilor de categoria a III-a gardurile vor fi amplasate la minim **4,50m** față de axul drumului;
- Racordarea împrejurimilor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre alinamente având lungimea de **4,00m**;

P3 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- P1** Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **15%** raportat la tot UTR-ul;
- P2** Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi;
- P3** Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- P4** Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- P1** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,30 mp/ADC** raportat la tot UTR-ul;
- P2** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60mp/ADC**;
- P3** Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- P4** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90mp/ADC**.

Nota:

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe piesele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*"
- În interiorul zonei de restricție marcată în planșele desenate drept "*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI*", înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20 de metri.
- Fac obiectul solicitării avizului din partea MAPN toate construcțiile supraterane a căror regim de înălțime depășește cota de **172,30** m față de nivelul Mării Negre. Nu fac obiectul avizării lucrările de reabilitare / modernizare / restaurare a clădirilor existente atâta timp cât nu modifică regimul de înălțime existent precum și rețelele de utilități subterane.
- Toate construcțiile vor ține seama de planșa **3.2** de reglementări - căi de circulație în vederea neocupării terenurilor pe care sunt propuse căi de circulație pe trasee noi și care sunt propuse a fi trecute în domeniul public al unităților teritorial administrative - căi de circulație. Certificatele de urbanism vor fi însoțite de un extras din această planșă.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZONA TRANSPORTURILOR este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră și se compune din următoarea subzonă și unitate teritorială de referință:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1****UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit următoarele funcțiuni:

- Căi de comunicație rutieră, și construcțiile aferente;
- Spații alveolare, carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii și treceri de pietoni;
- Rețele tehnico – edilitare;
- Spații verzi amenajate, parcaje publice;
- Lucrări de terasament;
- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.

Art. 2**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor, va fi de minim:
 - drumuri naționale - **13,00** m din ax pentru garduri;
 - drumuri sătești de categoria a II -a - **5,50** m din ax pentru garduri;
 - drumuri sătești de categoria a III -a - **4,50** m din ax pentru garduri.
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997.
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emit în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate;
- În zonele cu potențial inundabil autorizarea se va realiza pe bază de studii de gospodărire a apelor și de inundabilitate și cu avizul Apele Române;
- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe piesele desenate drept "Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI".

Art. 3**UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizare traversărilor pietonale.
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie;
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- Se interzice construirea de clădiri pe terenurile pe care s-au propus drumuri pe trasee noi – minim **9,50 m** din axul drumurilor propuse.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice;
- O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate în permanență libere.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice;
- 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.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform planșeide ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.3** din **RGU**:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege;
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Definiție: Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile cu hamei, și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platform și spații de depozitare folosite pentru producția agricolă.

Utilizări premise:

- Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (actualizată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- Lucrările prevăzute de Legea 50/1991 (actualizată).

Utilizări premise cu condiții:

- Rețelele tehnico – edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - actualizată);
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 – actualizată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995;
- Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

Utilizări interzise:

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

Suprafețele împădurite, s-au delimitat conform planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **RGU**:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră;
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului;
- Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Definiție: Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care cșervesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25ha.

Utilizări premise:

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, prevăzute de Legea nr. 46/2008 – Codul silvic.

Utilizări premise cu condiții:

- Construcții și amenajări specific sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării, etc.);
- Construcții pentru turism amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise:

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

TEH**Terenuri aflate permanent sub ape**

Terenurile aflate permanent sub ape, s-au delimitat conform planșeide ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.7** din **RGU**:

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor;
- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului;
- Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Definiții: Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor de niveluri obișnuite, inclusive insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m pe direcția amonte priză, 25m pe direcția aval de priză și 25m de o parte și de alta a prizei.

Utilizări premise:

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor.

Utilizări premise cu condiții:

- Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise:

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

TEC**Terenuri ocupate de căi de comunicație**

- Zona de protecție a drumurilor se fixează după caz, conform legislației în vigoare. Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în administrație sau proprietate, cu folosința respectivă, agricolă sau silvică după caz;
- Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare;

- Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor;
- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminte asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice;
- În zona mediană a autostrăzilor și a celorlalte drumuri publice se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

TEP**Zona terenurilor situate în zona de protecție a siturilor arheologice**

Terenurile aflate în zona de protecție a siturilor arheologice, s-au delimitat conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - UTR și se supun prevederilor **art.9 din RGU: Zone construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute mai sus

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual. Zonele de protecție din jurul monumentelor istorice sunt de minimum 100 de metri în localitățile urbane, de 200 de metri în localitățile rurale și de 500 de metri în exteriorul localităților, distanțe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice. Terenul pe care se află un monument istoric include, în afară de construcția propriu-zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau grădina, turnuri, chioșcuri și foișoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fântâni, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului.

În zona siturilor arheologice descrise nu se va ara la o adâncime mai mare de 20 de cm. Orice intervenție la adâncime mai mare în zona de protecție va necesita obligatoriu supraveghere arheologică, iar în zona sitului arheologic propriu-zis, certificat de descărcare de sarcină arheologică.

TEN**Terenuri neproductive**

- Terenurile degradate trebuie aduse în circuitul agricol sau silvic prin lucrări specifice, care în funcție de amplasare pot intra în sfera de interes locală sau județeană;
- Deoarece aceste terenuri sunt expuse cel mai mult riscurilor naturale se interzice orice construcție sau amenajare cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

TES**Terenuri cu destinație specială**

În cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație specială, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum **2400m** față de limita obiectivelor speciale aparținând **M.Ap.N., M.I. și S.R.I.**

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de **2400m** față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

VI**UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Prescripțiile din RLU au ca suport planșa **3.1 - Unitățile Teritoriale de Referință.**

Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte.

În prezentul Plan Urbanistic General, acestea au fost delimitate pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Delimitarea acestora a fost făcută pe cât posibil de-a lungul străzilor și limitelor cadastrale.

Nota : Dacă pe planșele aferente pct. V – Unități Teritoriale de Referință nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se - vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, **REGULILE DE BAZĂ** de la cap.II, prescripțiile din RGU aprobat cu HG525/1996 și precizările din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR.21/N/10.04.2000.**

VII

GLOSAR DE TERMENI

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ - teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Intravilanul localității – se determină prin Planul Urbanistic General (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu sau fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul Urbanistic General (PUG) al localității.

Teritoriu extravilan - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

Aliniament – este linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat. Aliniamentul reglementat rezultă din profilele reglementate ale străzilor cu modificarea corespunzătoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public. Profilul drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat precum și zona rezervată înființării drumurilor noi va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege. Până la trecerea în domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restricției *non aedificandi*. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent.

Alinierea clădirilor - este linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Suprafața edificabilă – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

○ **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

○ **excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Suprafața construită – este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața construită desfășurată – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Subsol (prescurtat S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției. În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: bucătării de vară, garaje individuale, magazii, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, pergole acoperite, umbrare, foișoare, chioscuri, piscine, sere, construcții pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Împrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Înălțimea construcțiilor - este distanța măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTA) în limita ariei construite la streășina sau aticul clădirilor. Aceasta se exprimă atât în metri cât și în număr de niveluri.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor. În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Interdicție de construire - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; exemple: zonele destinate înființării de strazi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public, zona grădinii de față (între

linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona *non aedificandi* – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitivă); zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdicției temporare de construire.

Zonă funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Zonă construită protejată - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. Zonele construite protejate sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită.

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Activități manufacturiere - activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implică de regulă aptitudini speciale: produse hand-made, unicate sau de serie mică; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoabă, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramică, gravură, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casă” samd.

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Utilități publice (Sistem de utilități publice, dotări publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căror exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- o alimentarea cu apă;
- o canalizarea și epurarea apelor uzate;
- o colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- o producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- o salubritatea localităților;
- o iluminatul public;
- o administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- o transportul public local;
- o ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată.

Dotări publice, echipamente publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

Servicii de interes general - servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ: servicii necomerciale (de ex. educația obligatorie, protecția socială), obligații ale statului (de ex. securitatea și justiția) și servicii de interes economic general (precum serviciile de bază privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia).

Servicii publice - servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile postale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori publici sau privați.

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor.

Accesul la drumurile publice – reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct – reprezintă posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

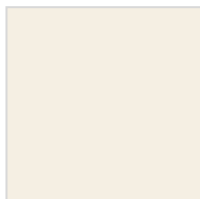
Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

ANEXA 1 PALETA DE CULORI**• PALETAR CULORI PENTRU FATADE**

○ Culori de baza



ALB

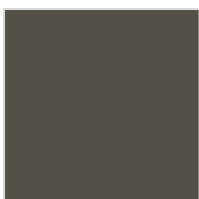


NCS S 0502-Y

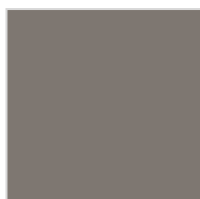


NCS S 1002-Y

○ Culori pentru accente



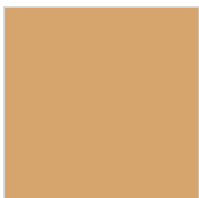
NCS S7502-Y



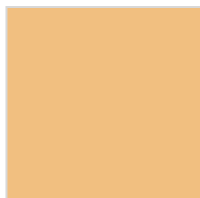
NCS S5502-Y



NCS S4502-Y



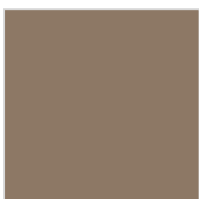
NCS S2030-Y30R



NCS S1030-Y30R



NCS S3050-Y50R



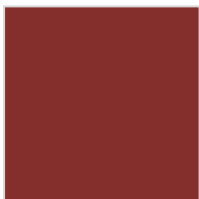
NCS S5010-Y50R



NCS S6010-Y70R



NCS S3050-Y50R



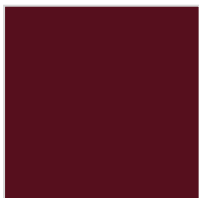
NCS S4050-Y90R



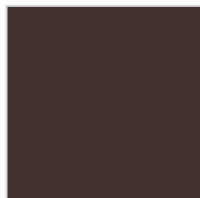
NCS S2070-Y90R



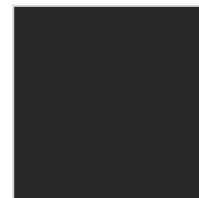
NCS S1080-Y90R

• CULORI RAL PENTRU ACOPERIS

3005 – Wine Red



8017 – Grey Brown



9004 – Signal Black

Notă:

1. Culorile de bază pot fi folosite și pentru culori de accente
2. Paleta de culori indică codurile de culoare NCS(Natural Colour System), care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor.
3. Această cartelă are doar un caracter orientativ. Din cauza diferențelor de redare dintre print/monitorul calculatorului și culoare este necesar să consultați un paletar profesionist