



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC GENERAL **COMUNA CHISELET**

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localității. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor obținute, o dată cu Planul Urbanistic General.

1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G., se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată ca urmare a O.G.R. nr.228/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 și metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, cu completările și modificările ulterioare, dintre care se menționează:

- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea locuinței nr. 114/1996;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE



URBANISM

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al comunei Chiselet, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al comunei Chiselet a fi efectuate în interiorul teritoriului administrativ al comunei Chiselet.

1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, se aprobă prin hotărârea Consiliului Local și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări putând fi făcută numai cu respectarea procedurii inițiale.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu prescripțiile din R.L.U. privind funcțiunea zonei, precum și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

1.5. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism sunt corelate cu următoarele:

- prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/27.06.1996;
- Legea nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare;
- P. U. G. Preliminar comuna Chiselet aprobat prin HCL 20/17.07.2005;
- P.U.Z.-uri, P.U.D-uri elaborate în **perioada 2006-2019**;
- Studii și proiecte privind echiparea tehnico-edilitară a localității elaborate până în prezent;
- Studii de fezabilitate realizate pe parcurs, în vederea dezvoltării și modernizării localității.

Regulamentul Local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Strategia de dezvoltare a localității, Planul de Amenajare al Teritoriului Județean Călărași.

Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Chiselet după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și utr-urilor propuse în acesta. Conform Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările sale ulterioare, prin Planurile Urbanistice Zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât al zonei de studiu, cât și al teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de





referință, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu cel mai mult de 20%, o singură dată. Planul Urbanistic de Detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Planul Urbanistic de Detaliu nu modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

Zona de studiu și zona reglementată în documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Chiselet după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimensionate astfel încât să se asigure o relație coerentă cu vecinătatea și cu cadrul urban existent al comunei Chiselet, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă. Se vor evita soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

1.6. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Derogările (modificarea condițiilor de construire) de la prevederile Regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (P.U.D., P.U.Z.) avizate de organismele teritoriale, de arhitectul șef al județului și aprobate de Consiliul Local.

Derogări de la prezentul regulament sunt admise numai în următoarele situații:

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

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., elaborate și aprobate conform legii.

CAPITOLUL II –

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Conform H.G.R. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.





2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. 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 aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2. Terenuri agricole în 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 Regulamentul General de Urbanism.
- Autorizarea prevăzută mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) 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.

2.1.3. 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.

2.1.4. Resurse ale 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.

- Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

2.1.5. Resurse de apă

- 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 prevăzute mai sus 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 locale, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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 menționate 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.

- Perimetrele de protecție ale obiectivelor de patrimoniu natural și construit, în care proiectele de construcție vor afecta structura solului se va realiza în baza avizului conform din partea DJC Călărași.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, 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), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic, se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor localităților vizate.

Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit pe baza normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță "C" - normală, "B" - deosebită și "A" - excepțională proiectele vor fi supuse verificării la cerințele esențiale aplicabile, de către verificatori atestați, în concordanță cu legislația în vigoare.

Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Chiselet, se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impuse de Apele Române. Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice (riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului), precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie



electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- Fac excepție de la cele menționate mai sus, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Asigurarea 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.

2.2.5. Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului, să nu depășească limita superioară stabilită prin Regulamentul de Urbanism.

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 reuniuni, case de cultura, circ, complexe 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 Regulamentul General de Urbanism.

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;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

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

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

Capacitatea construcțiilor pentru dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) se stabilește pe baza populației arundate 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 m²/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 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

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

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

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările pentru complexe sportive și patinoare artificiale, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

Următoarele construcții și amenajări:

Construcții financiar-bancare

Construcții comerciale

Construcții de cult

Expoziții

Biblioteci

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

Leagane de copii

Construcții de agrement

Construcții de turism

Construcții de locuințe

vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

2.2.6. 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.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

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 cultură

- Construcțiile pentru expozitii, biblioteci, centre si 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.

- Pentru construcțiile pentru cinematograf si 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 pentru dispensar policlinic si alte unitati sanitare vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne 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 grădinilor 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 termoizolante-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, țințele 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.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

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.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului și anume 50,0 m pentru autostrăzi, 22,0 m pentru drumuri naționale, 20,0 m pentru drumuri județene și 18,0 m pentru drumuri comunale.

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.



În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

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

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

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

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 13,0 m pentru drumurile naționale, minimum 12,0 m pentru drumurile județene și minimum 10,0 m pentru drumurile comunale.

Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții.

Se interzice oturarea vizibilității indicatoarelor rutiere și a oricăror alte obstacole.

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

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor internaționale E, respectiv de 30,0 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 showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, se vor amplasa în afara zonei de protecție a



drumului.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament

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

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

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORI

2.4.1. 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 alinatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației special de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.4.2. 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.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.



- Pentru zonele în care nu există rețele, autorizația se va emite 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.

2.5.2. Realizarea de rețelele 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.

2.5.3. 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.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

2.6.1. 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 R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

2.6.2. 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. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.



2.6.3. 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.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se va ține cont de destinația obiectivelor propuse astfel încât să fie respectate prevederile H.G. 525/1996 legate de proiectare circulațiilor carosabile și pietonale, orientare față de punctele cardinale precum și a stabilirii numărului de locuri de parcare.

Astfel pentru:

- construcții administrative e necesar un loc de parcare pentru 10-40 de salariați,
- construcții comerciale, un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcție pentru unități de până la 400 mp,
- restaurante, un loc de parcare la 5-10 locuri la masă,
- construcții de cult, minimum 5 locuri parcare,
- construcții culturale, un loc la 10-20 locuri în sală,
- construcții de învățământ, 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice,
- construcții de sănătate, , un loc de parcare la 5 persoane angajate.

2.7.2. Spații verzi și plantate

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

2.7.3. Împrejmuiri

În condițiile Regulamentului General de Urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) 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 aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în planșa de reglementări din P.U.G., cât și în Regulamentul Local de Urbanism, unde zonificarea



funcțională este figurată grafic în partea desenată și explicată în partea scrisă.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor în cadrul localității, în funcție de destinația acestora.

Pentru ușurința urmăririi prescripțiilor regulamentului, pentru fiecare Unitate Teritorială de referință s-a inserat desenul respectiv, cu marcarea:

- vecinătăților U.T.R.-ului;
- zonelor și subzonelor funcționale existente sau propuse conform legendei semnelor și culorilor convenționale;

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

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

I. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

Cv – Subzonă centru vechi

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

Lm - Subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime cu P - P+2 niveluri

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

ISi - Subzona pentru instituții de învățământ

ISs - Subzona pentru instituții sanitare

Isc - Subzona pentru instituții de cultură

ID/A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

I - Subzona unităților industriale și de depozitare

A - subzona de activități agricole.



CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

CCr - Subzona cailor rutiere

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

SPa - Subzona pentru spatii verzi amenajate

SPs - Subzona pentru sport si agrement

SPp - Subzona pentru perdele de protectie

SPn - Subzona pentru spatii verzi naturale

DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

G - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Ge - Subzona pentru constructii si amenajari edilitare

Gc - Subzona pentru cimitire

Gs - Subzona pentru amenajări salubritate

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

În funcție de mărimea și complexitatea localităților componente ale comunei, teritoriul acesteia a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri) delimitate prin străzi existente, elemente de cadru natural (ape, liziere de pădure, canale) sau alte limite identificabile.

Principalele criterii de împărțire a localităților în unități teritoriale de referință sunt următoarele :

- funcțiunea predominantă a zonei ;
- omogenitatea zonei ;
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale ;
- limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.).



4.1. SAT CHISELET – REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ

U.T.R. 1

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 3 și U.T.R. 4;
 - la vest : U.T.R. 3;
 - la sud : U.T.R. 3, U.T.R. 4 și U.T.R. 10;
 - la est : U.T.R. 4.
- funcțiune dominantă – instituții publice, servicii
 - centru vechi Cv - zona centrului administrativ;
 - zona instituțiilor publice și servicii de interes general -IS (primărie, poștă, biserică, parohie) ISs (unități sanitare – dispensar uman, dispensar veterinar), ISi (unitati de invatamant – scoala generala, grădiniță) și ISc (unități cultură – cămin cultural);
 - subzonă locuințe, cu clădiri de tip rural – Lm;
 - subzona cu destinație specială – DS – sediu poliție;



- subzonă unități agricole nepoluante – sediu societate agricolă – An
- căi de comunicație rutieră Ccr;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

Utilizări admise:

- instituții și servicii publice de interes local, instituții sanitare, învățământ și administrație publică;
- servicii de formare – informare;
- biblioteci;
- poștă și telecomunicații;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pe comerț;
- servicii financiar – bancare și de asigurări;
- centre de recreere și de sport în spații acoperite și descoperite;
- construcții de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale cu suprafață și capacitate redusă - pentru produse de uz general/ gospodăresc/ casnic, articole de îmbrăcăminte/sportive etc, prestări servicii, sedii de firmă, birouri, cabinete individuale, servicii sociale, colective și profesionale, instituții, sedii de firmă, agenții de turism etc);
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- se mențin funcțiunile actuale sau este permisă conversia funcțională și reimplementarea funcțiunilor inițiale fără modificarea fondului construit protejat sau aflat în perimetrele de protecție a monumentelor;
- se admite imprimarea unui caracter distinct străzilor aflate în zona centrală și în zonele de protecție a monumentelor de arhitectură. Este recomandată imprimarea unui caracter pietonal, specific pentru articularea zonei centrale și a elementelor de identitate și polarizare – mici servicii și activități profesionale tradiționale.

Utilizări admise cu condiționări

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității funcționale și aspect cu zona centrală;



- se mențin unitățile agro-zootehnice prezente, cu condiția conversiei profilului de activități existent pentru a elimina eventualele restricții de natură sanitară;
- sunt admise lucrări de restaurare și reabilitare a fondului construit cu condiția ca aceste operațiuni să se realizeze cu tehnici și materiale tradiționale sau materiale similare;
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor transversale din planșa de Reglementări Urbanistice;

Utilizări interzise:

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
 - pentru zona de protecție a monumentelor istorice, nu se vor emite autorizații de construire decât cu avizul de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național;

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

În zonele cu parcellar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor și anume:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m



- pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c. în cazul construirii altor obiective se vor menține distanțele specifice funcției de obiectiv conform legislației în vigoare.

Amplasarea față de aliniament

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Circulații și accese

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- se va asigura în mod obligatoriu accesul pentru intervenție în caz de incendiu.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile administrative va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
- pentru locuințe individuale cu acces la lot propriu se va asigura 1 loc de parcare la o locuință cu suprafața construită desfășurată este de maximum 100,0 mp și 2 locuri de



parcare pentru cele cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100,0 mp;

- pentru construcțiile comerciale

- un loc de parcare la 200,0 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de până la 400,0 mp

- un loc de parcare la 100,0 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 – 600 mp;

- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minimum 5 locuri.

- pentru construcțiile de învățământ 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

- pentru construcțiile culturale un loc la 10 - 20 locuri în sală

- pentru construcții de sănătate 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10%

- 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 vizitatorilor.

Spațiile verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor.

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.

Terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp

Terenul amenajat cu spații de joc, de grădină, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate.

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

- a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.



- indici de control - P.O.T max. = 70%, C.U.T max. = 2,10.

U.T.R. 2

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : U.T.R. 6, U.T.R. 3 și U.T.R. 7.
- funcțiune dominantă - locuințe
 - zonă rezidențială, cu clădiri de tip rural – Lm;
 - subzona instituțiilor publice și servicii de interes general -IS (biserică) ISI (unități de învățământ – școală generală);
- căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - predominant P, parțial P+1.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza construcții de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale cu suprafață și capacitate redusă - pentru produse de uz general/ gospodăresc/ casnic, articole de îmbrăcăminte/sportive etc, prestări servicii, sedii de firmă, birouri, cabinete individuale, servicii sociale, colective și profesionale, instituții, sedii de firmă, agenții de turism etc) în regimul de aliniere impus de cel existent;
- se pot autoriza construcții și amenajări în concordanță cu funcțiunea dominantă a zonei
- construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare;



- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantete, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante.
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor transversale din planșa de Reglementări Urbanistice;

Utilizări interzise

Se interzic următoarele:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din

circulațiile publice;

- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea mai mare de 3 mașini
 - *retrageri față de aliniament* – minimum 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor deja existente;
 - *amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m
 - retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;
 - în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile nou create condițiile de construibilitate sunt cele prevăzute în H.G. 525/1996.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii



drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

Pentru zona aflată sub interdicție temporară de construire nu se vor elibera autorizații de construire decât în baza unui P.U.Z. aprobat.

Pentru zona aflată în aria de protecție a cimitirului nu se vor elibera autorizații de construire decât cu aviz de la DSP Călărași.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Circulații și accese

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- nu sunt admise soluții de circulații de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru locuințe individuale cu acces la lot propriu se va asigura 1 loc de parcare la o locuință cu suprafața construită desfășurată este de maximum 100,0 mp și 2 locuri de parcare pentru cele cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100,0 mp;
- pentru construcțiile comerciale
 - un loc de parcare la 200,0 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de până la 400,0 mp
 - un loc de parcare la 100,0 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 – 600 mp;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minimum 5 locuri.
- pentru construcțiile de învățământ 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Spațiile verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor.

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.

Terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp



Terenul amenajat cu spații de joc, de grădină, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate.

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

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

- indici de control - P.O.T max. = 40%, C.U.T max. = 1,20 pentru zona de locuințe și P.O.T.max = 60%, C.U.T max. = 1,20 pentru zona instituții publice, servicii (școală, biserică) și pentru funcțiuni complementare celei de locuit.



U.T.R. 3

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : U.T.R. 2;
 - la sud : U.T.R. 6, U.T.R. 10 și teren agricol extravilan;
 - la est : U.T.R. 1, U.T.R. 4 și U.T.R. 10.
- funcțiune dominantă - locuințe
 - zonă rezidențială, cu clădiri de tip rural – Lm;
- căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - predominant P, parțial P+1.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza construcții de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale cu suprafață și capacitate redusă - pentru produse de uz general/ gospodăresc/ casnic, articole de îmbrăcăminte/sportive etc, prestări servicii, sedii de firmă, birouri, cabinete individuale, servicii sociale, colective și profesionale, institutii, sedii de firmă, agenții de turism etc) în regimul de aliniere impus de cel existent;
- construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor



transversale din planșa de Reglementări Urbanistice;

Utilizări interzise

Se interzic următoarele:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea mai mare de 3 mașini
 - *retrageri față de aliniament* – minim 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor deja existente;
 - *amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m
 - retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;
 - în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile nou create condițiile de construibilitate sunt cele prevăzute în H.G. 525/1996.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

Pentru zona cu risc mic de inundații se va solicita studiu geotehnic pentru orice tip de construcție.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;



b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Circulații și accese

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- nu sunt admise soluții de circulații de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

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

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- pentru locuințe individuale cu acces la lot propriu se va asigura 1 loc de parcare la o locuință cu suprafața construită desfășurată este de maximum 100,0 mp și 2 locuri de parcare pentru cele cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100,0 mp;

- pentru construcțiile comerciale

- un loc de parcare la 200,0 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de până la 400,0 mp

- un loc de parcare la 100,0 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 – 600 mp;

- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minimum 5 locuri.

- pentru construcțiile de învățământ 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Spațiile verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor.

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.

Terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp

Terenul amenajat cu spații de joc, de grădină, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate.

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

Condiții de echipare tehnico-edilitară



Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

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

- indici de control - P.O.T max. = 40%, C.U.T max. = 1,20 și P.O.T.max = 60%, C.U.T max. = 1,20 pentru funcțiuni complementare celei de locuit



U.T.R. 4

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 11 și teren agricol extravilan;
 - la vest : U.T.R. 1, U.T.R. 3, U.T.R. 9, U.T.R. 10 și teren agricol extravilan;
 - la sud : U.T.R. 12 și teren agricol extravilan;
 - la est : U.T.R. 5.
- funcțiune dominantă - locuințe
 - zonă rezidențială, cu clădiri de tip rural – Lm;
- subzonă cu destinație specială – DS (Garda de Intervenție Chiselet – ISU)
- subzonă parc sportiv – Ps (stadion)
- căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - predominant P, parțial P+1.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza construcții de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale cu suprafață și capacitate redusă - pentru produse de uz general/ gospodăresc/ casnic, articole de îmbrăcăminte/sportive etc, prestări servicii, sedii de firmă, birouri, cabinete individuale, servicii sociale, colective și profesionale, institutii, sedii de firmă, agenții de turism etc) în regimul de aliniere impus de cel existent;
- construcții și amenajări sportive, construcții de agrement (locuri de joacă pentru copii, parcuri)
- construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor



transversale din planșa de Reglementări Urbanistice;

Utilizări interzise

Se interzic următoarele:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea mai mare de 3 mașini
 - *retrageri față de aliniament* – minim 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor deja existente;
 - *amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m
 - retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;
 - în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile nou create condițiile de construibilitate sunt cele prevăzute în H.G. 525/1996.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

Pentru zona aflată sub interdicție temporară de construire nu se vor elibera autorizații de construire decât în baza unui P.U.Z. aprobat.

Pentru zona aflată în aria de protecție a cimitirului nu se vor elibera autorizații de construire decât cu aviz de la DSP Călărași.

Pentru zonele cu risc mic de inundații se va solicita studiu geotehnic pentru orice tip de construcție.



Pentru investițiile situate în proximitatea obiectivelor aflate în administrarea M.A.I. (Garda de Intervenție Chiselet (ISU), autoritatea publică locală va solicita avizul M.A.I.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Circulații și accese

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- nu sunt admise soluții de circulații de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

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

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- pentru locuințe individuale cu acces la lot propriu se va asigura 1 loc de parcare la o locuință cu suprafața construită desfășurată este de maximum 100,0 mp și 2 locuri de parcare pentru cele cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100,0 mp;

- pentru construcțiile comerciale

- un loc de parcare la 200,0 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de până la 400,0 mp

- un loc de parcare la 100,0 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 – 600 mp;

- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minimum 5 locuri.

- pentru construcțiile de învățământ 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Spațiile verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor.

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.

Terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp

Terenul amenajat cu spații de joc, de grădină, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.



Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate.

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

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

- indici de control - P.O.T max. = 40%, C.U.T max. = 1,20 pentru zona de locuințe, P.O.T max. = 20%, C.U.T max. = 0,30 pentru zona spații verzi, agrement și P.O.T.max = 60%, C.U.T max. = 1,20 pentru funcțiuni complementare celei de locuit și celelalte subzone funcționale existente (zona cu destinație specială – Garda de Intervenție Chiselet – ISU).



U.T.R. 5

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : U.T.R. 4;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan.
- funcțiune dominantă - locuințe
 - zonă rezidențială, cu clădiri de tip rural – Lm;
 - subzonă unități agricole nepoluante – In (secție vinalcool)
- căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - predominant P, parțial P+1.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza construcții de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale cu suprafață și capacitate redusă - pentru produse de uz general/ gospodăresc/ casnic, articole de îmbrăcăminte/sportive etc, prestări servicii, sedii de firmă, birouri, cabinete individuale, servicii sociale, colective și profesionale, institutii, sedii de firmă, agentii de turism etc) în regimul de aliniere impus de cel existent;
- construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor transversale din planșa de Reglementări Urbanistice.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitare en-gros;



- depozitări materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea mai mare de 3 mașini
 - *retrageri față de aliniament* – minim 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor deja existente;
 - *amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m
 - retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;
 - în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile nou create condițiile de construibilitate sunt cele prevăzute în H.G. 525/1996.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

Pentru zona aflată sub interdicție temporară de construire nu se vor elibera autorizații de construire decât în baza unui P.U.Z. aprobat.

Pentru zonele cu risc mic de inundații se va solicita studiu geotehnic pentru orice tip de construcție.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Circulații și accese

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei



străzi private.

- nu sunt admise soluții de circulații de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru locuințe individuale cu acces la lot propriu se va asigura 1 loc de parcare la o locuință cu suprafața construită desfășurată este de maximum 100,0 mp și 2 locuri de parcare pentru cele cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100,0 mp;
- pentru construcțiile comerciale
 - un loc de parcare la 200,0 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de până la 400,0 mp
 - un loc de parcare la 100,0 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 – 600 mp;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minimum 5 locuri.
- pentru construcțiile de învățământ 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Spațiile verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor.

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.

Terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp

Terenul amenajat cu spații de joc, de grădină, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate.

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce





nu permit acest lucru.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

- a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- indici de control - P.O.T max. = 40%, C.U.T max. = 1,20 pentru zona de locuințe și P.O.T.max = 60%, C.U.T max. = 1,20 pentru funcțiuni complementare celei de locuit și industrie nepoluantă (secție vinalcool).



U.T.R. 6

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : U.T.R. 2 și teren agricol extravilan;
 - la est : U.T.R. 2 și teren agricol extravilan.
- funcțiune dominantă
 - zona gospodărie comunală cimitire - Gc (cimitir);
 - căi de comunicație rutieră Ccr;
- regim de înălțime - P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza construcții cu specific religios

Utilizări admise cu condiționări

- se vor asigura normele tehnice și de protecție sanitară în vigoare;
- se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 100,00 m
- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor transversale din planșa de Reglementări Urbanistice.

Utilizări interzise

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

- indici de control admiși - P.O.T.max = 40%, C.U.T max.= 0.40.



U.T.R. 7

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 3;
 - la vest : U.T.R. 2;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan.
- funcțiune dominantă
 - zonă unități agricole nepoluante – An;
 - zonă unități industriale/depozitare nepoluante – In;
- căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - predominant P, parțial P+1.

Reglementări :

Utilizări admise

- activități industriale productive;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități agricole și industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale
- depozitare en-gros;

Utilizări admise cu condiționări

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

- birouri
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.

În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluantă.

Utilizări interzise

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor

indici maximali de control admiși – P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1,20 sau mai mari, dacă este necesar, în urma aprobării unui P.U.Z.



U.T.R. 8

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 3 și teren agricol extravilan;
 - la vest : U.T.R. 3 și teren agricol extravilan;
 - la sud : U.T.R. 3;
 - la est : U.T.R. 3.
- funcțiune dominantă – zonă unități agricole nepoluante – An
subzonă pentru construcții și amenajări edilitare - Ge.
 - căi de comunicație rutieră CCr;

Reglementări :

Utilizări admise

- activități agricole productive și construcții și amenajări tehnico-edilitare;
- servicii pentru zona agricolă, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități agricole și industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale
- depozitare en-gros;

Utilizări admise cu condiționări

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

- birouri
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.

În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluantă.

Utilizări interzise

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor

- indici maximali de control admiși – P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1,20 sau mai mari, dacă este necesar, în urma aprobării unui P.U.Z.



U.T.R. 9

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 4;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : U.T.R. 4.
- funcțiune dominantă
 - zona gospodărie comunală cimitire - Gc (cimitir);
 - căi de comunicație rutieră Ccr;
- regim de înălțime - P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza construcții cu specific religios

Utilizări admise cu condiționări

- se vor respecta normele tehnice și de protecție sanitară în vigoare;
- se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 100,00 m
- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor transversale din planșa de Reglementări Urbanistice.

Utilizări interzise

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

- indici de control admiși - P.O.T.max = 40%, C.U.T max.= 0.40.



U.T.R. 10

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 1;
 - la vest : U.T.R. 3;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : U.T.R. 4 și teren agricol extravilan.
- funcțiune dominantă – zonă unități agricole nepoluante – An
 - subzonă unități industriale nepoluante - In
 - căi de comunicație rutieră CCr;

Reglementări :

Utilizări admise

- activități agricole și industriale productive;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități agricole și industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale
- depozitare en-gros;

Utilizări admise cu condiționări

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

- birouri
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.

În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluantă.

Utilizări interzise

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor

indici maximali de control admiși – P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1,20 sau mai mari, dacă este necesar, în urma aprobării unui P.U.Z.



U.T.R. 11

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 4 și teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : U.T.R. 4 și teren agricol extravilan;
 - la est : U.T.R. 4.
- funcțiune dominantă – zonă unități agricole nepoluante – An
subzonă unități industriale / depozitare nepoluante - In.
 - căi de comunicație rutieră CCr;

Reglementări :

Utilizări admise

- activități agricole și industriale productive;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități agricole și industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale
- depozitare en-gros;

Utilizări admise cu condiționări

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

- birouri
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.

În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluantă.

Utilizări interzise

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor

indici maximali de control admiși – P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1,20 sau mai mari, dacă este necesar, în urma aprobării unui P.U.Z.



U.T.R. 12

- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 4 și teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : U.T.R. 13 și teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan.
- funcțiune dominantă – zonă unități agricole nepoluante – An
subzonă unități industriale / depozitare nepoluante - In.
 - căi de comunicație rutieră CCr;

Reglementări :

Utilizări admise

- activități agricole și industriale productive;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități agricole și industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale
- depozitare en-gros;

Utilizări admise cu condiționări

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

- birouri
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.
- pentru zona de protecție a monumentelor istorice, nu se vor acorda autorizații de construire decât cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național;

În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluantă.

Utilizări interzise

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor

- indici maximali de control admiși – P.O.T max.= 60%, C.U.T max. = 1,20 sau mai mari, dacă este necesar, în urma aprobării unui P.U.Z.

U.T.R. 13



- delimitări -
 - la nord : U.T.R. 12;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă – construcții și amenajări tehnico-edilitare
- zonă construcții și amenajări tehnico-edilitare – Ge – (stație de epurare);
- regim de înălțime – nu este cazul.

Reglementări :

Utilizări admise

- construcții, instalații și amenajări pentru infrastructură tehnico-edilitară: birouri autonome, incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru infrastructura tehnică majoră de importanță locală

Utilizări admise cu condiționări

- se vor asigura normele tehnice și de protecție sanitară în vigoare;
 - se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor transversale din planșa de Reglementări Urbanistice;
 - retragerea față de limitele laterală și posterioară va fi de 2,00 m.

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici de control admiși - P.O.T.max = 60%, C.U.T max.= 0.60.
 - *permisiuni* - se pot autoriza numai construcții și amenajări tehnico-edilitare;;

U.T.R. 14



- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan.
- funcțiune dominantă – zonă industrială nepoluantă

Reglementări :

Utilizări admise

- activități industriale nepoluante;

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici maximali de control admiși – P.O.T max.= 60%, C.U.T max. = 1,20 sau mai mari, dacă este necesar, în urma aprobării unui P.U.Z.



- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă – construcții și amenajări tehnico-edilitare
- zonă construcții și amenajări tehnico-edilitare – Ge – (puțuri forate – 9 buc);
- regim de înălțime – nu este cazul.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza numai construcții și amenajări tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiționări

- se vor asigura normele tehnice și de protecție sanitară în vigoare;

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.

- indici maximali de control admiși - P.O.T. Max = 60%, C.U.T. max =0,60

U.T.R. 16

- delimitări -



- la nord : teren agricol extravilan;
- la vest : teren agricol extravilan;
- la sud : teren agricol extravilan;
- la est : teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă – zonă servicii – IS – canton ocolul silvic
- regim de înălțime – P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza numai construcții pentru prestări servicii

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici maximali de control admiși - P.O.T. Max = 60%, C.U.T. max = 0,60

U.T.R. 17

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;



- la vest : teren agricol extravilan;
- la sud : teren agricol extravilan;
- la est : teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă – zonă servicii – IS – canton ocolul silvic
- regim de înălțime – P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza numai construcții pentru prestări servicii

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici maximali de control admiși - P.O.T. Max = 60%, C.U.T. max = 0,60

U.T.R. 18

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;



- la sud : teren agricol extravilan;
- la est : teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă – zonă servicii – IS – canton ocolul silvic
- regim de înălțime – P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza numai construcții pentru prestări servicii

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici maximali de control admiși - P.O.T. Max = 60%, C.U.T. max = 0,60

U.T.R. 19

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;



- la est : teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă – zonă construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente – Ge – canton exploatare apele române
- regim de înălțime – P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza numai construcții și amenajări tehnico-edilitare

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici maximali de control admiși - P.O.T. Max = 60%, C.U.T. max = 0,60

U.T.R. 20

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan;



- funcțiune dominantă – zonă construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente – Ge – canton exploatare apele române
- regim de înălțime – P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza numai construcții și amenajări tehnico-edilitare

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici maximali de control admiși - P.O.T. Max = 60%, C.U.T. max = 0,60

U.T.R. 21

- delimitări -
 - la nord : teren agricol extravilan;
 - la vest : teren agricol extravilan;
 - la sud : teren agricol extravilan;
 - la est : teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă – zonă servicii – IS – canton ocolul silvic



- regim de înălțime – P.

Reglementări :

Utilizări admise

- se pot autoriza numai construcții pentru prestări servicii

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.

- indici maximali de control admiși - P.O.T. Max = 60%, C.U.T. max = 0,60

U.T.R. 22

- delimitări -

- la nord : teren agricol extravilan;
- la vest : teren agricol extravilan;
- la sud : teren agricol extravilan;
- la est : teren agricol extravilan.

- funcțiune dominantă – zonă agricolă nepoluantă - An

Reglementări :



Utilizări admise

- activități agricole nepoluante;

Utilizări interzise

- nu se vor aproba investiții ale căror funcțiuni sunt incompatibile cu zona funcțională.
- indici maximali de control admiși – P.O.T max.= 60%, C.U.T max. = 1,20 sau mai mari, dacă este necesar, în urma aprobării unui P.U.Z.

DISPOZIȚII FINALE

Construcțiile / obiectivele de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc. se vor realiza strict în limita intravilanului delimitat prin prezenta documentație (sau în situația extinderii intravilanului, prin documentații de urbanism viitoare, aprobate în condițiile legii), în baza certificatelor de urbanism, a



avizelor de specialitate și autorizațiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic General.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze construcția;
- Respectarea regimului de aliniere și retragere a construcțiilor conform prevederilor pentru fiecare zonificare funcțională;
- Respectarea regimului de înălțime;
- Respectarea executării construcțiilor și amenajărilor cu materiale durabile;
- Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;

Fundarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din studiile geotehnice întocmite pentru fiecare obiectiv propus a se realiza.

Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
arh. Negoită Aritoneta