

**Pr. nr. 17/2020**

**ACTUALIZARE A PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI A REGULAMENTUI  
LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI PERIȘORU, JUDETUL CALARASI**

**ELABORATOR: SC MART STUDIO SRL**

**AMPLASAMENT: COMUNA PERIȘORU, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

**TITLU: ACTUALIZARE A PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI A  
REGULAMENTUI LOCAL DE URBANISM AL  
COMUNEI PERIȘORU, JUDETUL CALARASI**

## **VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PERIȘORU  
PROIECTANT: S.C. MART STUDIO S.R.L.**

<p style="text-align: center;"><b>REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA PERIȘORU, JUD. CALARASI</b></p>
---

**CUPRINS:**

**I. PRESCRIPTII GENERALE**

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
6. OBSERVAȚII

**II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

Zc - ZONA CENTRALA

M - ZONA MIXTĂ

L - ZONA DE LOCUIT

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

C - ZONA CAI DE COMUNICATIE

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

**ANEXA :**

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA PERIȘORU, JUD.CĂLĂRAȘI**

**I - PRESCRIPTII GENERALE**

**1. DOMENIU DE APLICARE**

1.1. Prezentul regulament local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei PERIȘORU.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul comunei PERIȘORU, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

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

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității ( succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);

- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte;

1.4.a Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.5. Aprobarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului local (sau județean) și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ sau PUD se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G, este necesară modificarea acestuia, conform Legii.

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

1.7. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de doi parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

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

## **2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

## **3. CONDIȚII DE APLICARE**

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le aplică în condițiile specifice comunei Perișoru.

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

## **4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR**

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

Pentru construcții P÷P+2E:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafața minimă: 150 mp;
- front minim: 12 m;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^{\circ} \div 105^{\circ}$ ;
- pentru cartierele sau complexe comerciale noi, construite de-a lungul drumurilor principale
- este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

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

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

### **Zc- ZONA CENTRALA**

#### **M – ZONA MIXTĂ**

M1- subzona locuințe individuale și servicii ;

M1i- subzona locuințe individuale și servicii situată în zona de protecție a monumentului istoric Conacul Pribegeanu ;

M2- subzona servicii și activități productive;

M3- Subzonă mixtă cuprinde servicii (turism, sport- agrement) și spații verzi plantate/amenajate.

M3i- Parcul central propus spre clasare LMI.

M4- Subzonă mixtă ce cuprinde: unități agricole și unități industriale/depozitare.

M5- Subzonă mixtă ce cuprinde: circulații, spații verzi, construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente.

#### **L - ZONA DE LOCUIT**

L1 - zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite;

L1i – locuință individuală, parter, propusă spre clasare LMI;

L2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri, precum și dotările aferente, situate în enclavele neconstruite;

#### **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI AGROZOOOTEHNICE**

A1- zonă de activități agrozootehnice

A2- zonă baze experimentale, anexe gospodărești, locuințe de serviciu personal ce deservește fermele agricole

#### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI – spații publice plantate**

#### **C - ZONA CAI DE COMUNICATIE**

C - zona cai de comunicare;

#### **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.**

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor.

#### **EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

EX - Zone rezervate pentru activități agricole;

#### **S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

S1- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ TDS-MAPN

S2- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ MAI

## **6. OBSERVAȚII**

6.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate și cazului în care suprafața intravilanului depășește necesitățile de dezvoltare ale localității, rezultate din analiza situației socio-economice și demografică.

6.2. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

6.3. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în secțiunea II .

6.4. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

6.5. În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culorile saturate pentru tencuială și finisaje, culori care să degradeze imaginea străzii.

## **7. PROTECȚIA ELEMENTELOR CU VALOARE ISTORICA ȘI ARHITECTURALĂ**

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Perișoru include în cuprinsul său acele demersuri administrative prin care să se mențină, să se protejeze așa încât să se asigure păstrarea în teritoriu a elementelor purtătoare de valoare istorică și arhitecturală, care conferă identitate acestei comune și care constituie o componentă a dezvoltării durabile a acestui teritoriu.

### **7.1. Elemente de regulament pentru monumentele istorice înscrise în LMI 2015 și pentru zona de protecție a acestora**

Orice intervenție asupra monumentului istoric, Conacul Pribegeanu, și în zona de protecție a acestuia se va face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare. Zona de protecție a imobilului a fost trasată pe limite cadastrale.

- Se va menține vegetația existentă (livada);
- În cazul întocmirii proiectului de restaurare acesta va urmări refacerea imaginii inițiale a clădirilor;
- Se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Călărași pentru orice intervenție asupra clădirii și pentru orice clădire nouă care va fi amplasată pe suprafața imobilului și în zona sa de protecție.

## **8. PROTECȚIA TRUPURILOR DE PADURE**

Intravilanul comunei Perișoru nu include în limitele sale nici un trup de pădure.

Documentația aferentă PUG Perișoru respecta prevederile art 7 din Legea 46/2008-Codul Silvic cu modificările și republicările ulterioare.

*Art.7 alin(3) : „Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unitatilor administrativ-teritoriale in domeniul privat al acestora prin hotarare a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti.”*

*Art.7 alin(4) : „Este interzisă includerea padurilor in intravilan.”*

*Art.37 alin(11): ”Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970”.*

## **9. CULOARE/ZONE DE PROTECȚIE ECHIPARE EDILITARĂ**

S-a instituit zonă (culoar) cu restricții de construire în vecinătatea conductelor/instalațiilor administrate de CONPET SA conform prevederile Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M. . Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de 10m de o parte și de alta a conductei și de 15m față de instalațiile supraterrane (robineți, aerisitoare, bazine eretenție, etc.) reprezentate pe planșa de Reglementări Echipare Edilitară-Planșa nr. 4

Este obligatorie obținerea avizului CONPET SA pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberării Autorizații de construire, avizării de PUZ-uri, PUD-uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri, etc., amplasat în vecinătatea conductelor administrate de CONPET S.A., inclusiv menționarea societății CONPET SA în Certificatele de Urbanism necesare pentru vânzări/cumpărări de terenuri aflate în vecinătatea S.N.T.P;

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere trasele celor trei conducte magistrale de transport țiței Ø24”, Ø20”, respectiv Ø14” Bărăganu-Călăreți, marcate pe planșele de Încadrare în Teritoriu-Planșa 1 și reglementări Echipare Edilitară-Planșa 4, ce reprezintă piese componente ale documentației PUG.

## **10. ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE LINIE CFR**

În conformitate cu Ordonanța 12/1998 și HG 581/1998, în limita celor 20m față de linia CF- zonă de siguranță, nu se vor realiza construcții definitive.

Amplasarea construcțiilor de orice tip în zona de protecție a CF de 100m (dreapta-stânga, față de axul liniei CF), va fi avizată de CNCF “CFR” SA-Sucursala Regională CF Constanța.

Orice beneficiar, în conformitate cu Ordonanța 12/1998 și HG 581/1998, în cazuri de urgență va permite, pe terenul proprietate, accesul personalului CF pentru lucrări de intervenție.

Pentru toate lucrările proiectate se va respecta limita cadastrală CF în urma verificării planurilor de situație de către Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru-Sucursala Regională CF Constanța.

Proprietarii construcțiilor își vor asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului produs de circulația terenurilor în zonă (zgomot, vibrații-nu se vor solicita la Sucursala Regională CF Constanța măsuri de protecție datorate zgomotului produs de circulația trenurilor montarea de panouri fonoabsorbante).

## **11. ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

M.A.P.N. are în administrare pe teritoriul administrativ al comunei Perișoru imobilele nr. 882 și 3379 în suprafață de 348685,00mp precum și imobilul nr. 854 (3 incinte), în suprafață de 18 376 078,00mp, iar în zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apărării.

M.A.I. deține în administrare postul de poliție comunal, cu amplasament în intravilanul comunei Perișoru, sat Perișoru, în suprafață de 1377mp, aflat în proprietatea publică a statului.

## II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### Zc - ZONA CENTRALĂ

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona centrală reprezintă din punct de vedere geometric, o parte a structurii comunei, rezervată acelor instituții comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorită razei de servicii, importanței sau gradului de specializare, influențează direct întreaga comună.

Funcțiunile prezente în cadrul zonei centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii (comert alimentar, nealimentar, administrație (primarie), cultură (centru cultural), și zona de locuințe individuale și colective mici.

Imobilele încadrate la categoria *Terenuri cu destinație specială*, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație (postul de poliție comunal), nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

###### **Sunt admise următoarele utilizări:**

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unități de învățământ (școala, grădinița, liceu, etc);
  - unități sanitare (dispensar uman, spital, etc);
  - unități de cultură (casa de cultură, bibliotecă, etc);
  - unități de culte (biserici de diverse rit-uri);
  - unități administrative (primarie, poliție, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț alimentar, nealimentar;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.

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

- Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.
- Se permite construirea de benzinării și spalatorii auto cu condiția elaborării de documentații PUZ care să precizeze distanța minimă admisă față de diversele vecinătăți (locuire, comerț, servicii..)
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.



### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite în urma elaborării unei documentații de urbanism

#### - PUZ.

Pana la elaborarea PUZ-ului de zona centrala vor fi respectate urmatoarele prescriptii:

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

Minim 150mp;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 3.00 metri.

În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 3.00 metri.

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

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 3.00 metri față de o latură, respectiv de minim 2m față de cealaltă latură.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță 2m.

În cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 3.00 metri;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

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

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

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

-În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

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

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

Dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG Perișoru.

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

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

-Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 2,20 metri;

-Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite în urma elaborării unei documentații de urbanism

#### - PUZ.

Pana la elaborarea PUZ-ului de zona centrala vor fi respectate urmatoarele prescriptii:

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

- P.O.T.maxim **80%**,

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

- CUT maxim = **2,4**

---

## M - ZONA MIXTA

---

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

**M1** - Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii.

**M1i** - subzona locuinte individuale si servicii situată în zona de protecție a monumentului istoric Conacul Pribegeanu ;

**M2** - Subzona mixtă cuprinde: unitati industriale/depozitare, institutii publice si servicii.

**M3**- Subzonă mixtă cuprinde: spatii plantate, agrement, sport, institutii publice si servicii.

**M3i**- Parcul central propus spre clasare LMI;

*Notă:*

*În cazul în care parcul central se va clasa drept monument istoric, atunci se va reface studiul istoric, se vor marca zonele de protecție aferente și se vor reface/detalia elementele de regulament în concordanță cu concluziile studiului istoric refăcut.*

**M4**- Subzonă mixtă cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare;

**M5**- Subzonă mixtă ce cuprinde: circulații, spații verzi, construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**Sunt admise următoarele utilizări:**

Pentru subzona **M1**:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de inavtamant;
  - unitati sanitare;
  - unitati de cultura;
  - unitati de culte;
  - unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit (individuale si/sau colective);
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenajate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii;
- hale anexe gospodărești cu suprafața de maxim 120mp în condițiile respectării P118/1999

## **M1i**

### **Elemente de regulament pentru zona de protecție a monumentului istoric înscris în LMI 2015 și pentru zona de protecție a acestui CONFORM STUDIU ISTORIC INTOCMIT DE SC RESTITUTIO SRL**

*Orice intervenție asupra monumentului istoric și în zona de protecție a acestuia se va face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare. Zona de protecție a imobilului a fost trasată pe limite cadastrale.*

- *Se va menține vegetația existentă (livada);*
- *În cazul întocmirii proiectului de restaurare acesta va urmări refacerea imaginii inițiale a clădirilor;*
- *Se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Călărași pentru orice intervenție asupra clădirii și pentru orice clădire nouă care va fi amplasată pe suprafața imobilului și în zona sa de protecție.*

#### **Pentru subzona M2 :**

- servicii: restaurante, hoteluri, moteluri, pensiuni, benzinarii, spalatorie masini;
- alte servicii (birouri, sedii firme, etc.).
- industrie: depozite industriale nepoluante, hale industriale;
- activități productive cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice, sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obținerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/2013);
- hale pentru depozitare, de maxim 120mp, în condițiile respectării P118/1999.

#### **Pentru subzona M3:**

-Unități publice de turism, sport, agrement în condițiile respectării ordinului M.S. 119/2014 cap. IV:

- servicii: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- pensiuni, motel, hotel;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații de odihnă și recreere;
- agrement- sport;
- parcuri de distracții;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații verzi ce se compun, conf. Legea nr. 24/2007, cu completările și modificările ulterioare, din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

*a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;*

*b) spații verzi publice de folosință specializată: (1). grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ; (2). cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire; (3). baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;*

*c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;*

- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

Pentru subzona **M3i**- sunt admise aceleasi functiuni ca la M3, cu conditia respectarii conditiilor impuse de studiul istoric(piesă componente ale documentatiei PUG) precum si a conditiilor impuse de administratorul obiectivului protejat.

**Elemente de regulament pentru zona de protecție a monumentului istoric înscris în LMI 2015 și pentru zona de protecție a acestui CONFORM STUDIU ISTORIC INTOCMIT DE SC RESTITUTIO SRL**

- *Menținerea plantației existente*
- *Menținerea aleilor originare*
- *Se va întocmi un proiect de restaurare a parcului care va urmări refacerea vegetației originare (vegetație joasă și înaltă) etc.*
- *Recomandăm desființarea intervențiilor recente (semnal localitate, loc de joacă) care au afectat spațiile verzi prevăzute în planul inițial.*
- *Se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Călărași pentru orice intervenție asupra parcului - în cazul amplasării elementelor de mobilier urban, a stâlpilor de iluminat, în cazul plantării de vegetație nouă etc.*

**Pentru subzona M4 :**

- - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice, sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obtinerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate in anexa 1 din Legea nr. 278/2013)
- Unități depozitare: depozite industriale nepoluante, hale industriale cu functiuni nepoluante ;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Unitati productive nepoluante;
- hale pentru depozitare, de maxim 120mp, în condițiile respectării P118/1999.

**Pentru subzona M5 :**

- căi de acces carosabile și pietonale private (garaje, parcaje, alei, etc)
- grupuri sanitare publice;
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare, de deservire;
- spații verzi plantate;
- împrejmuire;
- benzinării auto.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**M1**-se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.

-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

### **M1i, M3i**

#### **În cazul zonelor de protecție a monumentelor de arhitectura:**

*Orice intervenție asupra monumentului istoric și în zona de protecție a acestuia se va face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare. Zona de protecție a imobilului a fost trasată pe limite cadastrale.*

– *Se va menține vegetația existentă (livada);*

– *În cazul întocmirii proiectului de restaurare acesta va urmări refacerea imaginii inițiale a clădirilor;*

- *Se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Călărași pentru orice intervenție asupra clădirii și pentru orice clădire nouă care va fi amplasată pe suprafața imobilului și în zona sa de protecție.*

- – *Se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Călărași pentru orice intervenție asupra parcului - în cazul amplasării elementelor de mobilier urban, a stâlpilor de iluminat, în cazul plantării de vegetație nouă etc.*

**M2** – se permit activități ce atrag afluență de circulație mai mare ( hotel, restaurant) cu condiția rezolvării a circulațiilor și parcarilor în interiorul lotului, conform normativelor în vigoare;

- între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care produc disconfort de orice natură sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate (locuire și servicii) se asigură zone de protecție sanitară conf. Ord. 119/2014 și conf. Planșa Reglementări Urbanistice aferentă acestei documentații.

**M3**-pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

-în zonele inundabile și în zonele mlăștinoase se vor autoriza doar construcțiile de tipul celor lacustre, suspendate pe piloni, la cel puțin un metru deasupra cotei maxime la care a ajuns apa în istoricul zonei.

**M4**- între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care produc disconfort de orice natură sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate (locuire și servicii) se asigură zone de protecție sanitară conf. Ord. 119/2014 și conf. Planșa Reglementări Urbanistice aferentă acestei documentații.

Pentru subzona **M5** :

-rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare;

-respectarea zonelor de protecție conform normelor.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru subzona **M1, M3** :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

Pentru subzona **M1i, M3i**:

**În cazul zonelor de protecție ale monumentelor de arhitectură:**

- anexe gospodărești, activități productive, baruri, restaurante în care se servesc băuturi alcoolice, alte funcțiuni aflate în contradicție cu activitatea de locaș de cult.

Pentru subzona **M2**:

- Activități productive poluante
- Depozitare de substanțe toxice sau inflamabile

Pentru subzona **M4**:

- Se interzice amplasarea activităților productive poluante, ce depășesc pragul admis de emisii (descrise în anexa 1 din Legea nr. 278/2013).

Pentru subzona **M5** :

- locuințe;
- activități de producție;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități cu risc tehnologic și caracter poluant.

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

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

**M1** – Minim 300mp;

**M3** - Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp.

**M4** - Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

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

**M1, M2, M3, M4:**



Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 3.00 metri.

În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 3.00 metri.

**M5:** Se vor respecta retragerile minime impuse de *PUZ-Drum de acces proprietate si puturi forate in extravilanul comunei Perisoru*, elaborat de SC PROIECT COSNTRUCT SRL, la solicitarea domnului Damian Tudorel si a doamnei Damian Rodica, pentru terenul in suprafata de 11377,05mp, in vederea introducerii in intravilan cu functiunea constructii tehnico-edilitare si amenajari aferente, POTmax=60%, CUT max=0,6, aprobat cu HCL nr 37/23.12.2015;

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

### **M1, M1i, M2, M3, M3i :**

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 3,0m față de una dintre limitele laterale, respectiv de 2,0m față de cealaltă.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

**M4** -clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

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

### **M1, M1i, M2, M3, M3i :**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

**M4** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### **M1, M1i, M2, M3, M3i, M4 :**

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

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

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

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **M1, M1i, M2, M4 :**

-Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

**M2, M3, M3i**-În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**M1, M3**- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

**M2**- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **15m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

$R_{hmax} \text{ admis} = P + 2E$

**M1i, M3i**-Regim maxim de înălțime:

Se va menține regimul de înălțime existent

**M4-Hmax admis=30m**  
**Rhmax admis=P+2E**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**M1, M2, M3-** Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

##### **M1i:**

*-Se va mentine aspectul actual*

- pentru modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de relevuul clădirii, de studiile de istorie, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, precum și desfășurări ale ambelor fronturi stradale.

- dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, mulări, elemente de lemn, pictura, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuată până la stabilirea destinației elementelor

- în zona protejată pentru lucrările de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip intervenție asupra clădirilor, zona de șantier va fi protejată în întregime de o pânză tip banner ce va avea imprimată pe latura (laturile) dinspre stradă imaginea fațadei (fațadelor) viitoarei clădiri, la scara 1/1.

- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețele și conducte le vor fi îngropate în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### **M1, M1i, M2, M3, M3i, M4:**

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

Dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

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

**M1, M1i-**În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

##### **M2, M3, M3i, M4 :**

-Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

**M3** : in zonele inundabile si in cele mlastinoase se vor pastra si se vor proteja ecosistemele acvatice existente in zona.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**M1, M2**-Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 2,20 metri;

-Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- In cazul activitatilor industriale/depozitare, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**M3** -spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

-spațiile verzi pot fi lipsite de împrejurimi însă, se recomandă, ca în cazul spațiilor verzi prevăzute cu locuri de joacă pentru copii și delimitate de străzi pe cel puțin una dintre laturi, să fie delimitate de gard transparent.

**M1i, M3i** : - se va menține aspectul actual al împrejuririi

**M4**: - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

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

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

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

**M1, M1i, M2**: - P.O.T.maxim **70%**,

**M3, M3i**: - pentru funcțiunile de servicii, turism, sport și agrement se va respecta un P.O.T. maxim = **40%**;

- pentru funcțiunea de spațiu verde se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urganism pentru întreaga suprafata a spatiului verde si cu obligația să se respecte un POTmaxim=**10%** .

**M4**: - POT maxim = **50%**

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

**M1, M2**: - CUT maxim = **2,1** mp. ADC / mp. teren;

**M3**: - CUT maxim = **1,0** mp. (ADC / mp. teren), pentru funcțiunile de servicii, birouri;

-pentru funcțiunea de spațiu verde se va respecta un CUT maxim= **0,1**

**M3**: - CUT maxim = **1,5** mp. (ADC / mp. teren),

## **L – ZONA LOCUINTE**

---

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban :
  - omogen rezidențial,
  - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp,
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul străzii:
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
  - parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente , abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – reparcelare.

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobat cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevede

- amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc. în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat

- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

L1 - zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite;

L2 - zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, precum și dotările aferente, situate în enclavale neconstruite;

L1i— locuință individuală, parter, propusă spre clasare LMI.

*Notă:*

*În cazul în care locuința se va clasa drept monument istoric, atunci se va reface studiul istoric, se vor marca zonele de protecție aferente și se vor reface/detalia elementele de regulament în concordanță cu concluziile studiului istoric refăcut.*

### **Elemente de regulament pentru clădirea (nr. 6) cu valoare arhitecturală și ambientală propusă pentru a fi clasată în LMI CONFORM STUDIU ISTORIC ÎNTOCMIT DE SC RESTITUTIO SRL**

*La nivel de Regulament Local se propun următoarele recomandări și condiționări – valabile atât până la clasarea acestora cât și ulterior:*

- *Păstrarea modului de ocupare a lotului și a categoriei de folosință a terenului.*
- *Menținerea în cadrul volumelor construcției a spațiilor semi-deschise, forma și distribuția acestora.*
- *Menținerea formei acoperișului în patru pante ;*
- *În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea fațadelor, a golurilor existente și interzicerea aplicării pe fațadă a placajelor ceramice, a faianței precum și a cărămizii aparente.*
- *În cazul înlocuirii ferestrelor acestea vor fi refăcute întocmai după cele originare (nr. canate)*
- *Pentru intervenții asupra spațiilor semi-deschise, tâmplăriei, învelitorii se recomandă folosirea materialelor similare: lemn pentru tâmplărie, șindrila, tablă plană culoare gri și lemn pentru elementele prispei.*
- *Păstrarea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor – culori pastelate.*
- *Păstrarea gamei cromatice a tâmplăriei pentru spațiile semi-deschise (prispă), pentru tâmplăria ferestrelor și a ușilor, aceea de maron închis, verde închis. Sunt interzise culorile alb, roșu, albastru sau orice alte culori stridente.*
- *Păstrarea împrejmuirii existente sau refacerea acesteia după modelul originar, aceleași materiale și culori) - uluci din lemn.*
- *Sunt interzise împrejuririle din plăci prefabricate din beton sau policarbonat.*
- *Se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Călărași pentru orice intervenție asupra clădirii și pentru orice clădire nouă care va fi amplasată pe suprafața imobilului și pentru imobilele direct învecinate – cu limită comună de proprietate sau situate de partea cealaltă a străzii/drumului.*

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1, L2:

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- hale anexe gospodărești cu suprafața de maxim 120mp în condițiile respectării P118/1999;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.
- 

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1, L2 :

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L2: **-se interzic** următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare 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 peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

#### **L1,L2:**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 300 mp și 10m front la strada.
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^\circ \div 105^\circ$ ;

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

- L1, L2** – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 5 m carosabil cu trotuare de 1m și șanțuri de 1m;
  - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
  - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

**L1,L2-** În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri în cazul în care sunt prevăzute ferestre pe fațada respectivă, respectiv de 0,6m în cazul în care nu sunt prevăzute ferestre pe fațada respectivă, conform codului civil;
- retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.



- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40m față de aliniament.

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

##### **L1,L2:**

: - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

##### **L1,L2 :**

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

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### **L1,L2:**

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

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

**L1,L2:** - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### **L1,L2 :**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice folosirea culorilor saturate pentru finisajele fațadelor exterioare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### **L1:**

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate.

**L2:**

- în zona noilor enclave neconstruite, prevăzute cu lotizare propusă, s-a prevăzut și extinderea tuturor rețelelor edilitare existente pe raza comunei Perișoru. Va intra în sarcina primăriei asigurarea acestor zone cu utilități;
- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate.

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE****L1,L2:**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI****L1,L2:**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 continuat cu o împrejmuire transparentă, eventual dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi cu înălțimi de maxim 2,5 metri.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****L1, L1i:**

- POT maxim = **35%** ;

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****L2:**

POT maxim = **40%**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****L1, L1i:**

**CUT<sub>max</sub>=1,05**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****L2:**

POT maxim = **1,2**

## **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI AGROZOEHNICE**

---

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

**A 1-** zona activităților agrozootehnice

**A2-** zonă baze axperimentale, anexe gospodărești, locuințe de serviciu personal ce deservește fermele agricole

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru activitățile agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru subzonele de tip A situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

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

**A:** - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

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

- Unități depozitare cereale și utilaje agricole;

- Accese pietonale și carosabile;

- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;

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

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

- producție manufacturieră;
- 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 sau cu taxi.

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A: - se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor.

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

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A: - Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de 3,00 metri

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

A: - cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

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

A: - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A :

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A: - cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A - cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 30,0 metri.
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A: - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A: - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

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

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

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

A: - POT maxim :**50%** sau conform PUZ

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

A: - CUT maxim= **1,5** sau conform PUZ

## **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

---

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

V - subzona spații publice plantate și fasii plantate de protecție ( în jurul cimitirelor);

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

V - sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- parcaje.

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

V - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

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

V - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- construcții și amenajări care depășesc 10% din suprafața spațiului plantat;
  - traversări de circulații carosabile.
  - în cazul zonelor plantate de protecție sanitară nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
  - este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

În localitățile comunei - intravilan, se vor respecta propunerile din Studiului de Circulație și profilele propuse.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- lucrări de terasamente

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

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
    - autostrăzi - 50 m.;
    - drumuri naționale - 22 m.;
    - drumuri județene - 20 m.;
    - drumuri comunale - 18 m.;
  - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

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



- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

#### ARTICOLUL 4 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.  
Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

#### ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

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

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

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

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

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

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;
- G2 - subzona cimitirelor;

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

- G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună
  - birouri autonome;
  - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

G2 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitar

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de **protecție sanitară de 50.0 metri**;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

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

G1 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

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

G1 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri.

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

G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1 ,G2: - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1 ,G2: - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

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

G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 9.0 metri.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

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

G1 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

G2 - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

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

G1 - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

G2 - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

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

G1 - POT maxim = **50%**

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

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

G1 - CUT maxim = **1,8** mp ADC / mp.teren

G2 - CUT maxim = **0,15** mp ADC / mp.teren

## **EX- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN**

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe:

**EX1** - Zone rezervate pentru activități agricole.

## **MĂSURI LEGALE PRIVIND PROTEJAREA PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC AL COMUNEI PERIȘORU, JUD. CĂLĂRAȘI**

În conformitate cu **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și **Ordonanța de Guvern nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, am cartat în sistem Stereo 70 un număr de **4** situri arheologice.

Toate siturile arheologice nou identificate se constituie în zone cu patrimoniu arheologic și fac parte din patrimoniul cultural național (în conformitate cu O.G. 43/2000 și Legea 422/2001).

*Zonele cu patrimoniu arheologic, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de **O.G. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național și **Legea 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice.*

*În consecință în perimetrele cartate ca situri arheologice se impun următoarele măsuri legale:*

- *toate investițiile ce se vor desfășura cu afectarea solului (construcții, introduceri de rețele subterane) în perimetrele siturilor arheologice se vor face numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică.*
- *Cercetările arheologice în siturile delimitate în Planul Urbanistic General al Comunei se vor efectua numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 5, pct 9) și numai de către specialiști atestați de același minister.*
- *Autoritățile locale au obligația să precizeze în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zonele cu patrimoniu arheologic și să solicite beneficiarului avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Călărași (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 19, lit. h și lit i).*
- *Autoritatea locală va elibera autorizația de construire și desființare pentru imobile sau lucrări edilitare numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană Pentru Cultură Călărași, pentru lucrări în zone cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, descoperit întâmplător sau de interes arheologic prioritar (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 19, lit. g).*
- *Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, înregistrate în Repertoriul arheologic național, se includ în cadastrul de specialitate al zonelor protejate naturale și construite (în conformitate cu O.G. 43/2000, cap. II, art. 8, pct 2).*

- în cazul descoperirii întâmplătoare de materiale arheologice este obligatoriu să fie anunțate, în maxim 72 de ore, instituțiile abilitate în conformitate cu legislația în vigoare – O.G. nr. 43/2000, cap. II, art. 4, pct. 4, și art. 10, modificată și adăugită, respectiv Primăria Peișoru și Direcția Județeană pentru Cultură Călărași.

**RECOMANDĂM CA ÎN CAZUL INTRODUCERII SAU ÎNLOCUIRII REȚELELOR EDILITAR GOSPODĂREȘTI (APĂ, GAZE, CANAL) ÎN COMUNA PERIȘORU, LUCRĂRILE CE AFECTEAZĂ SOLUL SĂ SE DESFĂȘOARE CU SUPRAVEGHERE ARHEOLOGICĂ.**

*Această recomandare este benefică deoarece este posibil să existe și alte situri arheologice încă nereperate.*

***În zonele de protecție ale siturilor arheologice, care au fost marcate pe planșe, lucrările de investiții ce afectează solul (construcții de imobile, introducerea de rețele sau înființări de plantații de vie sau pomi fructiferi) se vor face cu respectarea O.G. 43/2000 și sub supraveghere arheologică.***

## **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Terenurile exterioare teritoriului administrativ, au următorul caracter:

### **EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole.**

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

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

### **RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE pentru zonele extravilane.**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei PERIȘORU se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Legii nr. 18/1991.

- Conform Raport de diagnostic arheologic întocmit de *Muzeul Dunării de jos, Călărași*, prin Arheolog Dr. Valentin Parnic:
  - toate investițiile ce se vor desfășura în siturile arheologice se vor face numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică.
  - Cercetările arheologice în siturile reperate și delimitate în Planul Urbanistic General al Comunei se vor efectua numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 5, pct 9) și numai de către specialiști atestați de același minister.
  - Autoritățile locale au obligația să precizeze în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zonele cu patrimoniu arheologic reperat și să solicite beneficiarului avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național prin Direcția Județeană pentru Cultură Călărași (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 19, lit. h și lit i).
  - Autoritatea locală va elibera autorizația de construire și desființare pentru imobile sau lucrări edilitare numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, prin Direcția Județeană Pentru Cultură Călărași, pentru lucrări în zone cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, descoperit întâmplător sau de interes arheologic prioritar (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 19, lit. g);
  - În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, se vor descoperii vestigii arheologice Construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferentă investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă, exhaustivă, a acestora;
- În cazul în care se vor descoperii vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prevelate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul , în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
- Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.



## **S- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

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

#### **S1- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ TDS-MAPN**

M.Ap.N. are în administrare pe teritoriul administrativ al comunei Perișoru imobilele nr. 882 și 3379 în suprafață de 348685,00mp, situate în intravilanul localității, precum și imobilul nr. 854 (3 incinte), în suprafață de 18 376 078,00mp, situat în extravilanul localității.

În zona acestor imobile se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apărării.

Este restricționată construirea precum și realizarea oricărui obiect de investiție în cadrul imobilelor nr. 882, 3379 și 854 (terenuri cu destinație specială TDS-MAPN) precum și în *zona de siguranță* aferentă imobilului nr.882 (depozit militar) și *zonei militare restricționate* aferente imobilului 854 (Poligon de tragere).

#### **S2- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ MAI**

M.A.I. deține în administrare postul de poliție comunal, cu amplasament în intravilanul comunei Perișoru, sat Perișoru, în suprafață de 1377mp, aflat în proprietatea publică a statului.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor MAI.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

În conformitate cu HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului, cu modificările și completările ulterioare, art 2, alin 2, nu va cuprinde niciun fel de specificații și reglementări, privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind POT, CUT și Hmax.

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea PUZ/PUD.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

Fără specificații.

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

Fără specificații.

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

Fără specificații.

Întocmit,

Arh. Mădălina Zăgărin

## ANEXA 1

### UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN ARIA ADMINISTRATIVA A UAT PERIȘORU, JUDEȚUL CALĂRAȘI PRECUM ȘI ZONIFICAREA FUNCTIONALA A INTRAVILANULUI

Zonificarea functionala a localitatilor se stabilesc in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale. Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea (UTR-urilor) care face parte integranta din Regulament; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-ul se delimiteaza prin limte fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleia si zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR -urile marcate și identificate pe raza comunei Perișoru sunt următoarele:

UTR 1- ZONA CENTRALĂ SAT PERIȘORU-cuprinde teritoriul pe care se propune dezvoltarea zonei centrale a satului Perișoru. Aceasta este delimitată în plan, fiind amplasată în centrul satului perișoru, conturată în jurul parcului central. Cuprinde majoritatea dotărilor publice existente în satul Perișoru. Este înconjurată de zone functionale mixte (locuire si servicii) fiind delimitată de UTR 2-ZONA M3 și este reprezentată de parcul central al satului Perișoru. Parcul central este propus spre clasare LMI.

UTR 3-ZONA M1- Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii. Este amplasată în proximitatea zonei centrale, cuprinzând o parte din serviciile existente în satul perișoru și permițând tototdată dezvoltarea altora noi.

UTR 4-ZONA L1i- locuință individuală, parter, propusă spre clasare LMI. Imobilul ce reprezintă acest UTR este amplasată pe strada Nucului.

UTR 5-ZONA G2-subzona cimitirelor. Acest UTR este reprezentat de cimitirul din satul Perișoru. Este amplasat pe strada Măceșului, în zona de sud a satului Perișoru.

UTR 6-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este amplasat în vestul satului Perișoru și se învecinează cu UTR 7, UTR 8, UTR 11, UTR 12, UTR 9, UTR 10.

UTR 7-ZONA M1- subzona locuinte individuale si servicii. Acest UTR este amplasat în partea de sud-vest a satului Perișoru, în vecinătatea UTR-urilor 6, 10 și 9. Acest trup este reprezentat de o zonă încă neconstruită, dar cu potențial mare de dezvoltare , având în vedere accesul la utilități și apropierea față de rețelele principale de circulație (DN3A, linia CFR).

UTR 8-ZONA M1- subzona locuinte individuale si servicii.Acest UTR este amplasat în partea de sud-vest a satului Perișoru, în vecinătatea UTR-urilor 6, 10 și 11. Acest trup este reprezentat de imobilele carmangeriei , a stației GPL și a casei specialistului.

UTR 9-ZONA V-zona spațiilor verzi. Acest UTR este situat în zona de sud-vest a satului Perișoru, fiind reprezentat de stadionul communal din acest sat. Are acces din strada stadionului și se învecinează cu UTR-urile 11, 6 și 9.

UTR 10-ZONA L1- zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite.Acest UTR reprezintă cel mai mare UTR a satului Perișoru, reprezentând aproximativ 40% din suprafața acestuia. Se învecinează cu UTR-urile 3,4,5,11,8,6, 9, 45 și

46.

UTR 11-ZONA L2-ZONA DE LOCUIT- subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, precum și dotările aferente, situate în enclavele neconstruite. Acest UTR este amplasat în zona de est a satului Perișoru.

UTR 12-ZONA M5- Subzonă mixtă ce cuprinde: circulații, spații verzi, construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente. Acest UTR este situat în zona de sud-vest a satului Perișoru, fiind reprezentat de un put forat, zona aferenta de protecție sanitară precum și de drumul de acces către acesta.

UTR 13-ZONA M5- Subzonă mixtă ce cuprinde: circulații, spații verzi, construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente. Acest UTR este situat în zona de sud a satului Perișoru, fiind reprezentat de o gospodărie comunală precum și de un parc public.

UTR 14-ZONA G1- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală.

Acest UTR este amplasat în zona de nord a satului Perișoru și este reprezentat de stația de epurare a comunei.

UTR 15-ZONA G1- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală.

Acest UTR este amplasat în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu și este reprezentat de gospodăria de apă a acestui sat.

UTR 16-ZONA M4- Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este amplasat în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu, reprezentând o zonă deconstructurată în prezent (fost sediu de fermă), dar cu potențial pentru posibile investiții agro-industriale.

UTR 17-zona L2-ZONA DE LOCUIT- subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, precum și dotările aferente, situate în enclavele neconstruite. Acest UTR este amplasat în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu și reprezintă un cartier nou de locuințe dedicat locuitorilor din acest sat. Acesta se învecinează cu UTR-urile 56 , 57 și 63. Acest UTR fiind un cartier de locuințe cuprinde atât loturile propriu-zise pe care este permisă construirea cât și trama stradală ce le deservește pe acestea.

UTR 18-ZONA M2- subzona mixtă: servicii si activități productive. Acest UTR este situat în zona de sud a satului Perișoru și este reprezentat de un imobil care, prin dimensiunile sale generoase și accesul direct la drumul comunal DC12, este atractiv pentru posibili investitori. Acesta se învecinează cu UTR-urile 15 și 16.

UTR 19- ZONA CENTRALĂ SAT TUDOR VLADIMIRESCU-cuprinde teritoriul pe care se propune dezvoltarea zonei centrale a satului Tudor Vladimirescu. Aceasta este delimitată în plan, fiind amplasată în centrul satului Tudor Vladimirescu, conturată în jurul intersecției centrale dintre străzile str. Nicolae Bălcescu și str. Lahovari. Cuprinde majoritatea dotărilor publice existente în satul Tudor Vladimirescu. Este înconjurată de zone functionale mixte (locuire si servicii) fiind delimitată de UTR 2-ZONA M3i este reprezentată de parcul central al satului Perișoru. Parcul central este propus spre clasare LMI.

UTR 20-ZONA G2-subzona cimitirelor. Acest UTR este reprezentat de cimitirul din satul Tudor Vladimirescu. Este amplasat în zona de nord a satului Tudor Vladimirescu, având acces la strada Ogoarele.

UTR 21-ZONA L1-ZONA L1- zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite.Acest UTR reprezintă cel mai mare UTR a satului Tudor Vladimirescu, reprezentând aproximativ 50% din suprafața acestuia. Se învecinează cu UTR-urile 61,20,55, 54, 16,15,64,62.

UTR 22-ZONA G1-- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală.

Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, amplasat în zona de est a satului Tudor

Vladimirescu.

UTR 23- ZONA L1- zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, amplasat în zona de est a satului Tudor Vladimirescu, în proximitatea Conacului Pribegeanu.

UTR 24-ZONA M2- Subzona mixtă cuprinde: unitati industriale/depozitare, institutii publice si servicii. Acest UTR reprezintă un trup izolat dezvoltat în lungul liniei CFR și a drumului național DN3A, la nord de acestea.

UTR 25-ZONA M2-- Subzona mixtă cuprinde: unitati industriale/depozitare, institutii publice si servicii. Acest UTR reprezintă un trup izolat dezvoltat în lungul liniei CFR și a drumului național DN3A, la nord de acestea.

UTR 26- ZONA M1- Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii. Acest UTR este amplasat în cartierul/satul Mărculești, reprezentând zona administrativă și zona de locuințe a acestuia. Reprezintă cea mai mare parte a cartierului Mărculești.

UTR 27- ZONA M3- Subzonă mixtă cuprinde: spații plantate, agrement, sport, institutii publice si servicii. Acest UTR reprezintă zona verde ce deservește cartierul Mărculești.

UTR 28-ZONA V- ZONA SPAȚIILOR VERZI – spații publice plantate. Acest UTR este amplasat în zona de vest a hergheliei Jegălia și reprezintă hipodromul ce deservește herghelia.

UTR 29-ZONA A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGROZOOTEHNICE. Acest UTR este reprezentat de Herghelia Jegălia și este amplasat la sud de DN3A, având acces din acesta.

UTR 30- ZONA L1- zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, amplasat între satele Perișoru și Tudor Vladimirescu, în proximitatea UTR-ului 65 și reprezentând fostele locuințe ale angajaților fermei respective.

UTR 31-ZONA M1- Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii. Este reprezentat de un trup izolat, având acces direct la drumul județean DJ 213A. Acest UTR cuprinde casa pentru copii orfani, o școală primară precum și câteva locuințe.

UTR 32-ZONA M1- Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii. Este reprezentat de un trup izolat, având acces direct la drumul național DN3A. Acest UTR reprezintă cartierul de locuințe Jegălia precum și serviciile ce le deserveșc.

UTR 33-ZONA M4--Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 36, în suprafață de 114774mp, și reprezentând un sediu de fermă. Acest trup este amplasat în proximitatea liniei CFR și a drumului national DN3A, la nord de acestea, între satele Perișoru și Tudor Vladimirescu.

UTR 34-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 31, în suprafață de 26699mp, și reprezentând un sediu de fermă. Acest trup este amplasat în vecinătatea cazarmei MAPN, în est-ul unității militare.

UTR 35-ZONA M2-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati industriale/depozitare, institutii publice si servicii. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 32, în suprafață de 81354mp, și reprezentând un sediu de fermă. Acest trup este amplasat în vecinătatea cazarmei MAPN, în est-ul unității militare, în proximitatea liniei CFR și a drumului national DN3B.

UTR 36-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, reprezentând un deposit de materiale și care a făcut obiectul unui PUZ de introducere în intravilan aprobat în anul 2012. Acest trup este amplasat în în proximitatea liniei CFR și a drumului national DN3B.

UTR 37-ZONA L1-ZONA L1- zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2

niveluri în zone construite. Acest UTR reprezintă cartierul Jegălia. Este un trup izolat de locuințe, amplasat în zona de est a UAT Perișoru, avînd acces direct la DN3A.

UTR 38-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de o fermă agricolă, un trup izolat în zona de est a comunei Perișoru, în partea de nord a DN3A.

UTR 39-ZONA A2- zonă baze axperimentale, anexe gospodărești, locuințe de serviciu personal ce deservește fermele agricole. Acest UTR este reprezentat de baza experimentală Bărăganu, mai exact de trupul izolat , Trup 18, în suprafață de 18 132,77mp.

UTR 40-ZONA A2- zonă baze axperimentale, anexe gospodărești, locuințe de serviciu personal ce deservește fermele agricole. Acest UTR este reprezentat de baza experimentală Bărăganu, mai exact de trupul izolat , Trup 17, în suprafață de 3855mp.

UTR 41-ZONA A2- zonă baze axperimentale, anexe gospodărești, locuințe de serviciu personal ce deservește fermele agricole. Acest UTR este reprezentat de baza experimentală Bărăganu, mai exact de trupul izolat , Trup 16, în suprafață de 10692mp.

UTR 42-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 52, în suprafață de 59919mp, și reprezentând un sediu de fermă amplasat în partea de sud-est a UAT Perișoru.

UTR 43-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 51, în suprafață de 16651mp, și reprezentând un sediu de fermă amplasat în partea de sud-est a UAT Perișoru. Acest UTR a făcut obiectul unui PUZ de introducere în intravilan aprobat în anul 2012.

UTR 44-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 50, în suprafață de 33121mp, și reprezentând un complex de pui amplasat la limita pădurii, la sud de DN3A.

UTR 45-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 49, în suprafață de 76561mp, și reprezentând o fermă agricolă amplasată în partea de sud-est a UAT Perișoru.

UTR 46-ZONA L2-ZONA DE LOCUIT- subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, precum și dotările aferente, situate în enclavele neconstruite. Acest UTR este amplasat în zona de sud-est a satului Perișoru și reprezintă un cartier nou de locuințe dedicat locuitorilor din acest sat. Acesta se învecinează cu UTR-urile 5, 68 și 10. Acest UTR fiind un cartier de locuințe cuprinde atât loturile propriu-zise pe care este permisă construirea cât și trama stradală ce le deservește pe acestea.

UTR 47-ZONA S1- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ TDS-MAPN. Acest UTR este reprezentat de un rup izolat, trupul 33, fiind reprezentat de unitatea militară, obiectiv TDS-MAPN.

UTR 48-ZONA M1i- subzona locuinte individuale si servicii situată în zona de protecție a monumentului istoric Conacul Pribegeanu.

UTR 49-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 30, în suprafață de 20000mp, și reprezentând un sediu de fermă. Acest trup este amplasat în apropierea cazarmei MAPN, în est-ul unității militare.

UTR 50-ZONA S1- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ TDS-MAPN. Acest UTR este reprezentat de un rup izolat, trupul 29, fiind reprezentat de unitatea militară, obiectiv TDS-MAPN.

UTR 51-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati

industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 22, în suprafață de 9903mp, și reprezentând un sediu de fermă.

UTR 52-ZONA C-zona căi de comunicație. Acest UTR este reprezentat de un teren proprietate CFR, fiind un trup de intravilan izolat, amplasat în nordul cartierului Jegălia.

UTR 53-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 34, în suprafață de 22500mp, și reprezentând o zonă agro-industrială amplasată la limita pădurii, la sud de DN3A.

UTR 54-zona L2-ZONA DE LOCUIT- subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, precum și dotările afrente, situate în enclavele neconstruite. Acest UTR este amplasat în zona de nord-est a satului Tudor Vladimirescu și reprezintă o enclavă neconstruită încă. Acesta se învecinează cu UTR-urile 55 și 21. Acest UTR fiind un cartier de locuințe cuprinde atât loturile propriu-zise pe care este permisă construirea cât și trama stradală ce le deservește pe acestea.

UTR 55-zona L2-ZONA DE LOCUIT- subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, precum și dotările afrente, situate în enclavele neconstruite. Acest UTR este amplasat în zona de nord a satului Tudor Vladimirescu și reprezintă o enclavă neconstruită încă. Acesta se învecinează cu UTR-urile 56,20 și 21. Acest UTR fiind un cartier de locuințe cuprinde atât loturile propriu-zise pe care este permisă construirea cât și trama stradală ce le deservește pe acestea.

UTR56-ZONA V- ZONA SPAȚIILOR VERZI – spații publice plantate. Acest UTR este amplasat în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu. Reprezintă un spațiu public plantat (eventual un loc de joacă pentru copii) nou propus, ce deservește un cartier nou de locuințe dedicat locuitorilor din acest sat. Raportat la Acesta se învecinează cu UTR-ul 17 și are acces direct la drumul comunal DC12.

UTR57-ZONA V- ZONA SPAȚIILOR VERZI – spații publice plantate. Acest UTR este amplasat în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu. Reprezintă un spațiu public plantat (eventual un loc de joacă pentru copii), nou propus, ce deservește un cartier nou de locuințe dedicat locuitorilor din acest sat. Acesta se învecinează cu UTR-ul 17 și are acces direct la drumul comunal DC12.

UTR 58-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 54, în suprafață de 24183mp, și reprezentând un sediu de fermă amplasat în partea de sud a UAT Perișoru.

UTR 59-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 15, în suprafață de 52148mp, și reprezentând o zonă agro-industrială amplasată în zona de nord a comunei Perișoru.

UTR 60-ZONA M5- Subzonă mixtă ce cuprinde: circulații, spații verzi, construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, amplasat în nordul comunei Perișoru. Acest UTR a făcut obiectul unui PUZ de introducere în intravilan aprobat în anul 2015.

UTR 61-ZONA M1- Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii. Este amplasată în proximitatea zonei centrale, cuprinzând două dintre construcțiile cu valoare arhitecturală existente în satul Tudor Vladimirescu și permițând dezvoltarea serviciilor din zona centrală. Se învecinează cu UTR 19 și UTR21.

UTR 62-ZONA M1- Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii. Este amplasată în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu, în lungul drumului comunal DC12.

Această zonă a fost prevăzută în noul cartier de locuințe astfel încât să permită extinderea serviciilor în lungul arterei principale de circulație.

UTR 63-ZONA M1- Subzona mixta cuprinde: locuire, institutii publice si servicii. Este amplasată în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu, în lungul drumului comunal DC12. Această zonă a fost prevăzută în noul cartier de locuințe astfel încât să permită extinderea serviciilor în lungul arterei principale de circulație.

UTR 64-ZONA L2-ZONA DE LOCUIT- subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, precum și dotările afrente, situate în enclavele neconstruite. Acest UTR este amplasat în zona de sud a satului Tudor Vladimirescu și reprezintă un cartier nou de locuințe dedicat locuitorilor din acest sat. Acesta se învecinează cu UTR-urile 56 și 62. Acest UTR fiind un cartier de locuințe cuprinde atât loturile propriu-zise pe care este permisă construirea cât și trama stradală ce le deservește pe acestea.

UTR 65-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, trupul 36, în suprafață de 114774mp, și reprezentând un sediu de fermă. Acest trup este amplasat în proximitatea liniei CFR și a drumului national DN3A, la nord de acestea, între satele Perișoru și Tudor Vladimirescu.

UTR 66-ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat, de mici dimensiuni, trupul 39, și reprezentând un sediu de fermă. Acest trup este amplasat în proximitatea liniei CFR și a drumului national DN3A, la nord de acestea, între satele Perișoru și Tudor Vladimirescu.

UTR 67-ZONA A2- zonă baze axperimentale, anexe gospodărești, locuințe de serviciu personal ce deservește fermele agricole. Acest UTR este reprezentat de un trup izolat de anexe gospodărești și locuințe de serviciu pentru personalul angajat ce deservește o ferma avizolă.

UTR 68-ZONA C-zona căi de comunicație. Acest UTR este reprezentat de Halta CFR Perișoru și este amplasat în sud-ul satului perișoru, în intravilanul acestuia. Se învecinează cu trupurile 10 și 46.

În partea de nord, respectiv de sud a UAT Perișoru există un număr de trupuri izolate (unități agricole și sedii de ferme) care se încadrează în ZONA M4-Subzonă mixtă ce cuprinde: unitati agricole si unitati industriale/depozitare: Trup 13(ferma 3 și 5 incinta A), Trup 53(bazine), Trup 57(fermă), Trup 58(fermă), Trup 599ferma 9-incinta A), Trup 60(fermă), Trup 61(sediu fermă), Trup 64(sediu fermă), Trup 659fermă), Trup 67(sediu fermă), Trup 699ferma 1+ 2 și stație de apă), Trup 70(sediu fermă), Trup 71(sediu fermă).

În partea de sud a UAT Perișoru există un număr de trupuri izolate (parcări și servicii de deservesc autostrada A2) care se încadrează în ZONA M5- Subzonă mixtă ce cuprinde: circulații, spații verzi, construcții tehnico-edilitare și amenajări aferente: Trup 55(parcare/popas autostrada A2), Trup 56(parcare/popas autostrada A2).

În partea de sud a UAT Perișoru există două trupuri izolate, adăpostind o locuințe individuale, care se încadrează în ZONA L1- zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite: Trup 63(locuință particular), Trup 68 (casa pădurarului).

În partea de nord, respectiv de sud a UAT Perișoru există un număr de trupuri izolate (stații de pompare) care se încadrează în ZONA G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală.: Trup 11(stație pompare), Trup 14(stație pompare), Trup 62(stație pompare), Trup 66(stație pompare), Trup 77(punct de conexiune 20kV).

## ANEXA 2

### CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

#### REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

---

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 menționăm că studiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

#### REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

---

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV

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

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

- ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;



- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

#### REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6

Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

#### TRANSPORTURI RUTIERE

---

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;