

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SĂLCIOARA

JUDEȚ IALOMIȚA

DATA ELABORARE	iunie 2018
BENEFICIAR	PRIMARIA COMUNEI SĂLCIOARA, JUDEȚUL IALOMIȚA
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARIA URBANĂ S.R.L. <ul style="list-style-type: none">• <i>specialiști urbanism</i>• <i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i>• <i>Urb. Radu Ștefan Andreescu</i>



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	4
I. DISPOZITII GENERALE	4
I.1. ROLUL RLU	4
I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII.....	4
I.3. DOMENIU DE APLICARE	4
I.3.1. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII	5
I.3.2. CONDIȚII DE APLICARE	6
I.3.3. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI ..	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	8
II.1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	8
II.1.1. GENERALITATI.....	8
II.1.2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN	8
II.1.3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN.....	9
II.1.4. SUPRAFETE ÎMPĂDURITE	9
II.1.5. RESURSELE SUBSOLULUI	9
II.1.6. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE	10
II.1.7. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE	10
II.1.8. SITURI ARHEOLOGICE ȘI MONUMENTE ISTORICE	11
II.1.9. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE.....	11
II.1.10. EXPUNEREA LA RISCURI ANTROPICE	12
II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.	12
II.2.1. CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	12
II.2.2. CONDIȚII SPECIFICE URBANISTICE	13
II.2.3. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR.....	14
II.2.4. REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN.....	14
II.2.5. REGULI REFERITOARE LA ASPECTUL EXTERIOR	18
II.2.6. APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC ȘI FACILITAȚI OFERITE PROPRIETARILOR	20
II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	22

II.3.1. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	22
II.3.2. DEPAȘIREA ALINIAMENTULUI.....	26
II.3.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ.....	26
.....	27
II.3.4. MODEL DE STABILIREA A EDIFICABILULUI	32
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	33
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR 34	
II.5.1. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR.....	34
II.5.2. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE.....	35
II.5.3. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE	35
II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII	36
II.6.1. INSERTII IN ZONE L1	36
II.6.2. INSERTII ÎN ZONE L2	37
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	38
II.7.1. PARCAJE	38
II.7.2. SPAȚII VERZI.....	40
II.7.3. ÎMPREJMUIRI	42
II.8. PUBLICITATE STRADALĂ.....	43
II.8.1. DEFINIȚII.....	43
II.8.2. AMPLASAREA PUBLICITĂȚII STRADALE	43
II.8.3. PROCEDURA DE AVIZARE ȘI AUTORIZARE	48
II.9. REGLEMENTARI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC .	50
II.9.1. AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC	50
II.9.2. UTILIZAREA COMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC	50
II.9.3. UTILIZAREA NECOMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC	52
II.10. NOTE.....	54
III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	54
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	54
III.1. C - ZONA CENTRALĂ	56

III.2. L1 - ZONA LOCUINȚE PE PARCELA ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	64
III.3. L2 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE.....	67
III.4. IS - ZONĂ DOTARI DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII COMERT.....	74
III.5. A1 - ZONĂ MIXTĂ INDUSTRIE/ SPAȚII COMERCIALE.....	79
III.6. A2 - ZONĂ MIXTĂ AGROINDUSTRIALĂ.....	83
III.7. V2 - ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE.....	87
III.8. V1 - ZONĂ SPORT AGREMENT.....	89
III.9. G1 - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALĂ.....	91
III.10. G2 - ZONĂ CIMITIR.....	94
III.11. S - ZONĂ SPECIALĂ.....	97
III.12. T1 - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ/ PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ.....	99
III.13. EX1 - ZONE DESTINATE AGRICULTURII.....	104
III.14. EX2 - PĂDURI / TERENURI NEPRODUCTIVE.....	107
III.15. EX3 - APE DE SUPRAFAȚĂ/ CANALE DE IRIGAȚIE.....	110
IV. RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE.....	112
IV.1. MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE.....	112
IV.2. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ.....	112
IV.3. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE.....	114
IV.4. ELEMENTE DE CADRU NATURAL.....	115
IV.5. ZONE EXPUSE RISCURILOR ANTROPICE.....	115
IV.6. REȚELE TEHNICO - EDILITARE.....	115
IV.7. ZONE DE PROTECȚIE ALE CĂILOR DE COMUNICAȚIE.....	118
IV.8. ZONE ÎN CARE ESTE NECESARĂ DETALIEREA REGLEMENTĂRIILOR PRIN PUZ.....	119
V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	119
V.1. INTRAREA IN VIGOARE.....	119
V.2. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	119
ANEXE.....	120

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G.490/2011, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările menționate în **Anexa 3** la prezentul regulament.

I.3. DOMENIU DE APLICARE

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

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

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

Pentru arealele în care reglementarea are un caracter director, intervențiile se vor realiza prin documentații de urbanism de rang inferior Planului Urbanistic General conform legislației în vigoare. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Sălcioara, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

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

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

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

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

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

Pentru imobilele amplasate în interiorul zonei de protecție a sitului arheologic, autorizația de construire se va emite potrivit capitolului 2.1.8. *Sit arheologic.*

I.3.1. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

Nu există documentație PUZ/PUD preliminară întocmirii PUG actual, ele sunt menționate ca și prescripții generale în regulament.

I.3.2. CONDIȚII DE APLICARE

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

Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în continuare, la punctul 2.4, precum și în conținutul regulamentului și în capitolul 4.8.

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.

I.3.3. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin situații speciale se înțelege:

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

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

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

- obiective cu destinații semnificative oportune pentru comuna Sălcioara și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- Vecinatatea imediată cu funcțiuni și alte caracteristici similare
- condiții dificile de fundare;

Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

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

- reglementarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonei de protecție a sitului arheologic, este obligatoriu avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Ialomița, după caz;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament, etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;
- autorizarea în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ-uri: **prin excepție de la regula generală se admite autorizarea directă** înainte de elaborarea și aprobarea PUZ-urilor (sau fără elaborarea acestora) în următoarele condiții:

a) pe terenurile din domeniul privat UAT, ce au fost introduse în intravilan cu funcțiunea de spații verzi publice și pe care se propun numai amenajări minimale (locuri de picnic, etc.)

b) pentru extinderi (inclusiv pe verticală) ale construcțiilor existente acolo unde nu este prevăzută expres interdicția pentru acest tip de intervenții și unde caracterul intervenției nu intră în contradicție cu scopul interdicției;

- Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern, etc.) sau, după caz, prin prezentul regulament.

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.1.1. GENERALITATI

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

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul zonei de protecție a sitului arheologic este strict interzisă fără studii aferente conform legislației în vigoare.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de fermă, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice, etc);

II.1.2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

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

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

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

Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii¹.

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

II.1.3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

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

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

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul PUG sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.

II.1.4. SUPRAFETE ÎMPĂDURITE²

Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împadurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării, construcții cu destinație turistică și alte categorii de lucrări permise de codul silvic și în condițiile stabilite prin acesta.

II.1.5. RESURSELE SUBSOLULUI³

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: carbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sarurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, namolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare⁴.

¹ Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013

² Ținând seama de prevederile Codului silvic și ale "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000

³ Ținând seama de prevederile "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000 și Legii Minelor

⁴ Potrivit Legii Minelor nr.85/2003 cu modificările ulterioare

Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.

Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă.

Construcțiile în aceste perimetre se autorizează conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

II.1.6. RESURSE DE APĂ⁵ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

PROTECȚIA APELOR

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

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

Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în **Anexa 3** la Legea Apelor.

Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit HG 930/2005.

PLATFORME METEOROLOGICE

Stațiile meteorologice se protejează potrivit art.18 din Legea meteorologiei 139/2000.

II.1.7. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Zonele cu valoare peisagistică se stabilesc prin studii de specialitate și vor fi protejate potrivit Convenției europene a peisajului (Convenția), adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 și ratificată prin Legea nr. 451/2002.

⁵ Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005

II.1.8. SITURI ARHEOLOGICE ȘI MONUMENTE ISTORICE

Autorizarea executării construcțiilor în siturile *Movila1, Movila2, Movila3*, respectiv asupra/în zona construcțiilor cu valoare culturală/memorială și în zona lor de protecție, se face în condițiile prezentului Regulament Local de Urbanism și cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau al Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Ialomița, potrivit competențelor legale.

Dintre construcțiile cu valoare culturală/memorială din comună sunt de amintit:

1. **Bisericile din satul Rașii Vechi, Rașii Noi și Sălcioara;**
2. **Școala veche din satul Rași**, construită în perioada interbelică, astăzi abandonată;
3. **Crucile de piatră situate în pădurea Călugărului.**
4. **Monumente ale eroilor**
 - 1A. **Biserica Sfânta Cuvioasă Parascheva – Rașii Vechi**
 - 1B. **Capela-Biserica parohială din Rași.**
 - 1C. **Biserica Nouă din Rași**
 - 1D. **Biserica din Sălcioara**
3. **Crucile de piatră din Pădurea Călugărească/Odaia Călugărului**
 - 3A. **Crucea mare de piatră**
 - 3B. **O altă cruce**
 - 3C. **A treia cruce**

În vecinătatea construcțiilor cu valoare culturală/memorială, și în incinta lor, executia lucrărilor de construire se va putea face numai după obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Ialomița.

În perimetrul celor **3 movile** de pe teritoriul comunei, identificat conform **Studiului de Fundamentare Istoric și Arheologic** orice lucrări de construire se vor executa după descărcarea de sarcină arheologică și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Ialomița.

RECOMANDĂRI PENTRU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PUG⁶ – zona de protecție a movilelor și a construcțiilor cu valoare culturală/memorială

1. interzicerea arăturilor pe cele trei movile, respectiv, orice intervenție care ar putea afecta solul fără descărcare de sarcină arheologică.
2. Conservarea Bisericii din satul Rașii Vechi
3. Conservarea Școlii din satul Rași, eventual refuncționalizarea acesteia prin transformare într-un punct cu funcții culturale
4. Conservarea ruinelor Bisericii din satul Rași (Rașii Noi), prin integrarea acestora într-un parc.
5. Conservarea casei specifice zonei

II.1.9. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive în zonele improprii construirii potrivit Studiului Geotehnic.

⁶ Extras preluat din "Studiul de Fundamentare Istoric" aferent PUG

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

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

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

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

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

II.1.10. EXPUNEREA LA RISCURI ANTROPICE

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

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

Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unităților economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul comunei Sălcioara. Amplasarea viitoare de unități generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului nu va putea fi eventual permisă numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, incluzând Studiu de impact asupra mediului și analize de risc și numai cu condiția ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv să fie în afara intravilanului comunei.

De asemenea prin propunerile cuprinse în PUG și Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat măsuri pentru o dezvoltare durabilă – ce includ reducerea impactului negativ al activităților umane.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

II.2.1. CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minime:

- Acces carosabil la drum public sau privat (vezi **punctul II.4**)
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

După extinderea rețelilor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anumit areal, unei anumite zone funcționale, unui anumit UTR). Condițiile urbanistice generale valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

II.2.2. CONDIȚII SPECIFICE URBANISTICE

II.2.2.1. PARCELAREA

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

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

II.2.2.2. REPARCELAREA

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

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.

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

II.2.2.3 ALTE CONSIDERAȚII REFERITOARE LA PARCELARE

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

Parcelarea succesiva (dezmembrarea in doua parcele care se dezmembreaza la randul lor in alte doua parcele, etc.) **nu se admite** decat in baza unui PUZ care reglementează minim parcela initiala si cu respectarea tuturor conditiilor prevazute in prezentul RLU.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai daca parcelele obtinute indeplinesc conditiile cumulative privind forma si dimensiunile parcelelor inscrise la **art.II.6**, accesele indeplinesc conditiile prevazute la **art.II.4** si se asigura conditiile de aparare a interesului public descrise la capitolul **II.2.6. Apararea interesului public si facilitati oferite proprietarilor**; prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele sa nu indeplineasca conditiile de constructibilitate numai daca proprietarii acestora consimt la acest lucru sau daca destinatia parcelei prin documentatia de urbanism aprobata este una care nu intra sub incidenta **art.II.6**.

II.2.3. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

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

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

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie. Marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice (de exemplu zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie, etc.) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

II.2.4. REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN

II.2.4.1. REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI

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

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine in afara cursului natural⁷ sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

Este interzisa modelarea semnificativa a terenului care depreciaza aspectul zonei. Prin modelare semnificativa se intelege:

- realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinatatilor (inclusiv a strazii) sau sapaturi care pot produce destabilizari ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasari (sapaturi terasate) pe limitele de proprietate sau la mai putin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasari (sapaturi terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau in zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor si retragerea minima de la aliniament a constructiilor;

⁷ Vezi art.604 Cod Civil

Zidurile de sprijin si terasările se pot realiza, in baza unui proiect de specialitate si in baza studiului geotehnic, numai in perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin si terasările vor fi realizate in trepte cu inaltimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regula zidurile de sprijin vor fi imbracate in vegetatie.

Prezentul articol nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

II.2.4.2. REGULI GENERALE DE CONFORMARE LA TEREN

In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului.

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

Pe terenurile cu pante între 5% si 15% este recomandata amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.

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

II.2.4.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele functionale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament.

În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit in prezentul regulament. Astfel, daca regimul de inaltime permis este P+1 cu Hmax cornisa=6,0m, implicit se permit variante precum S+P+1 sau D+P+1 daca se respecta înaltimea maxima permisa la streasina/cornisa.

Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse in **Anexa 2 – Glosar** la prezentul regulament.

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturala a terenului iar inaltimea constructiilor se raporteaza la panta naturala a terenului.

Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înaltime maximă admisă cu mai mult de 1/2 nivel.

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

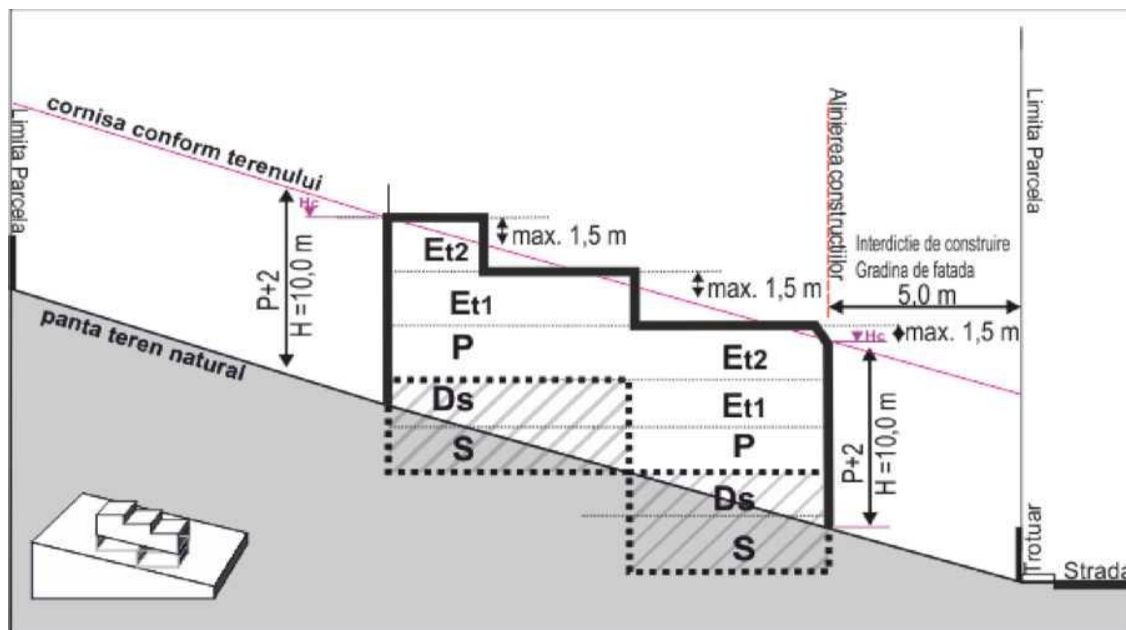


Fig. 1 Exemplificarea conformarii la teren

In niciun caz nu se va admite depasirea inaltimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone functionale pe fatada orientata spre strada.

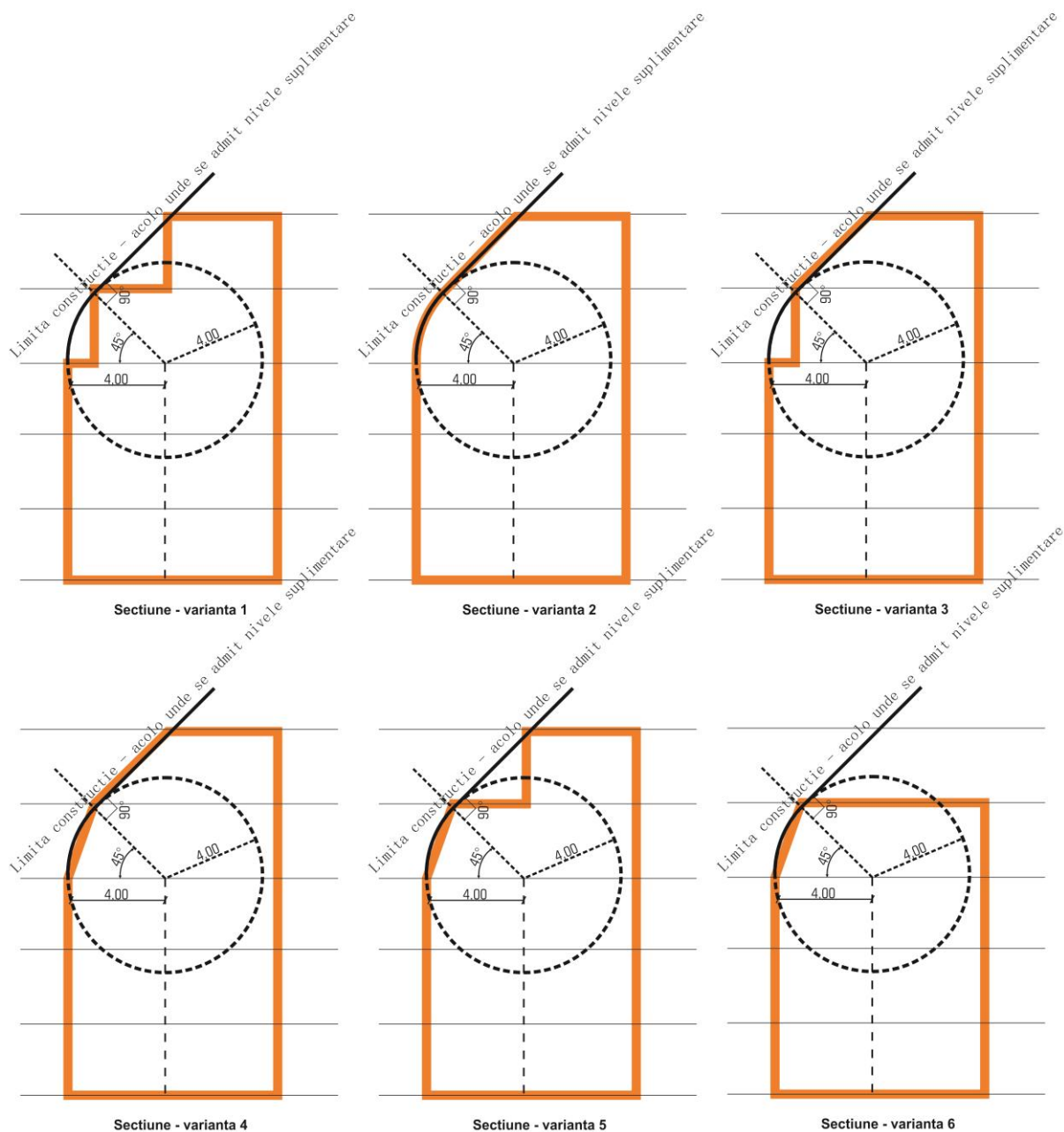


Fig. 2 Exemplificari ale aplicarii regulii de realizare a nivelelor suplimentare

II.2.5. REGULI REFERITOARE LA ASPECTUL EXTERIOR

II.2.5.1. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR

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

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

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

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

Sunt interzise mansardele false.

Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregii comune, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate. Până la întocmirea acestui regulament special se vor utiliza reglementările prevăzute în prezentul regulament.

II.2.5.2. VOLUMETRIE

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

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

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

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

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

II.2.5.3. FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

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

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru tencuiala clădirilor, admis fiind doar dominant alb în combinație cu nuanțele pământii/ gri.

Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității este tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.

Este interzisă utilizarea imitațiilor materialelor tradiționale (imitație de piatră, imitație de țiglă, ceramică, etc.).

Se interzice folosirea la tencuiala a mai mult de 2-3 culori pe aceeași fațadă, admis fiind dominant alb în combinație cu una din nuanțele pământii/ gri.

În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori stridente interzise la tencuiala în zona centrală și în alte zone, potrivit alineatelor precedente, în rest.



Fig. 3 Culori stridente interzise la tencuiala în zona centrală și în alte zone

La finisajele de tamplărie și ancadrame este permisă doar utilizarea culorilor specifice tradiționale sau păstrarea culorilor naturale ale materialelor [ex.: tamplăria natur, nevopsita, tratată cu grund].

Se recomandă tâmplăria specifică tradițională - din lemn masiv [cu cercevea dublă] cu geam simplu sau termopan [dublă].

Nu se recomandă tamplăria tip PVC/ "termopan" sau lemn stratificat din cauza efectului de aer închis, care favorizează problemele de sănătate.

Tamplăria de lemn masiv a fost și rămâne soluția naturală și fără efecte secundare.

Se impune păstrarea si intretinerea elementelor decorative specifice arhitecturale si traditionale relevate in "Studiu de fundamentare Istoric" :

Arhitectura zonei este din nuiele împletite, alcătuiind un coș imens, cât ține planul casei, fixat pe furci de salcâm îngropate în pământ sau din paiantă, lipitură groasă de pământ în bulgări amestecați cu paie sau pleavă pe un schelet simplu sau dublu de șipci bătute pe "rostele" (stâlpi) de salcâm su pe "popici" scurți de lemn îngropați în pământ, din chirpici uscați la soare, în tehnica pământului bătut și din cărămidă" – astfel este prezentată, sintetic arhitectura tradițională din zona Bărăganului la cap. tehnici și materiale de construcție de către specialiștii C. Pătrașcu și A. Moldoveanu.

La materialele de construcție se adaugă părțile superioare ale casei, respectiv, planșeele executate din grinzi de lemn cioplite peste care se bat scânduri, deasupra așternându-se un strat de ceamur. Tavanul se lasă cu grinzile și scândurile aparente și se spoiește cu lut, fie vărut, fie păstrându-se culoarea naturală a lutului. Învelitoarea acoperișului "în rotund" utiliza în trecut paie, trestia, papura, snopi de cânepă sau stânjeni de porumb. Trestia, papura și stânjenii de porumb sunt și astăzi utilizați la acoperiș dar numai la construcții anexe (cotețe, grajduri, umbrare, latrine).

Pentru învelitorile în pantă:

-la construcțiile cu valoare arhitecturala si traditionala se vor utiliza materialele traditionale (tigla ceramica, tabla plana zincata, tabla de cupru, etc.).

- la celelalte cladiri din zona centrală se recomanda utilizarea materialelor traditionale (tigla ceramica, tablă plana zincata, tablă de cupru, etc) .

- În afara zonei centrale si IS, pentru cladirile din zonele L1, L2, (si pentru cladirile cu alte destinatii diseminate in interiorul acestor zone) se recomanda utilizarea materialelor traditionale .

Mai jos este prezentată paleta de culori recomandată pentru învelitori.



Fig.4 Paleta de culori exemplificativă pentru învelitori

II.2.6. APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC ȘI FACILITAȚI OFERITE PROPRIETARILOR

II.2.6.1. TERENURILE DESTINATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM REALIZĂRII DRUMURILOR PUBLICE ȘI UTILITĂȚILOR

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

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

Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării strazilor.

Drumurile (=strazile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice. Prin actualul PUG nu se prevad largiri de drumuri, iar extinderile rețelilor se fac pe terenuri în proprietate publică.

II.6.2.2.STIMULENTE PENTRU FACILITAREA SOLUȚIONĂRII SPAȚIILOR PUBLICE

În cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piete etc. potrivit prezentului PUG și PUZ-urilor, în cazul donării terenului necesar către domeniul public al comunei în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica fata de parcela/proprietatea inițială, tinându-se seama ca necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Aceasta prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.

Facilitatea nu este oferită în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de către Comuna, expropriere pentru cauza de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare).

În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publică în cazul în care proprietatea-teren diminuată în scopul realizării de lucrări de utilitate publică devine inutilizabilă destinației inițiale expropriatorul are obligația de a despăgubi întreaga proprietate.

Proprietarii terenurilor din care prin PUZ aprobat se propune dezmembrarea unor parcele pentru destinații publice potrivit art.2.2.6.1. beneficiază pentru restul terenului de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de trei ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când donația este făcută prin act notarial și fără despăgubiri din partea comunei Sălcioara și se respecta celelalte reglementări aferente (POT, retrageri, însorire, etc.).

Proprietarii terenurilor care se parcelează la inițiativa acestora, potrivit unui PUZ au obligația dezmembrării terenului potrivit PUZ-ului aprobat și transmiterii către domeniul public a parcelelor destinate creării/modernizării de drumuri publice și realizării unor lucrări ingineresti de interes public. Transmiterea acestor terenuri se realizează prin act notarial, fără plată dar cu obligația din partea autorității locale de a introduce lucrările respective în programele multianuale și a le realiza potrivit graficului.

În cadrul operațiunilor de parcelare/reparcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operațiunii pot propune, prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare, suplimentar fata de trama stradala publica prevazuta in PUG sau PUZ-uri, drumuri de servire locala (de acces la parcele). Prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare se va propune, si prin Hotarare a Consiliului Local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locala propus/e si modul de administrare al acestor drumuri si al utilitatilor necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituti de trecere sau drumuri in coproprietate) numai cu conditia stabilirii clare a obligatiilor si raspunderilor legate de infiintarea, realizarea si administrarea lor si a utilitatilor aferente. Indeplinirea conditiei mentionate va fi verificata obligatoriu la emiterea autorizatiei de constructie.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.3.1. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Pentru definia aliniamentului vezi anexa 2 – glosar la prezentul regulament. In toate cazurile in care se vorbeste de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din realinierea parcelelor, nu de cel existent.

La intersectia dintre strazi, in vederea asigurarii triunghiului de vizibilitate, pana la elaborarea unor proiecte de specialitate care sa prevada altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplica regula tesirii aliniamentului; regula se aplica la toate intersectiile la care nu s-a prevazut expres in prezentul PUG necesitatea studierii solutionarii intersectiei insotita de interdictie temporara de construire pana la realizarea studiului. Tesirea aliniamentului la intersectie este regula de realiniere a parcelelor.

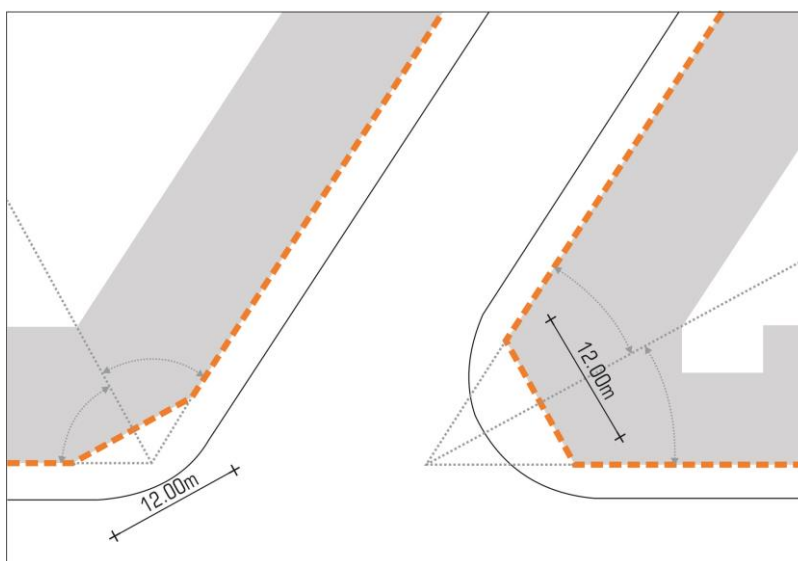


Fig. 5 Ilustrare tesirea aliniamentului in intersectii

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

Amplasarea clădirilor se face:

1. **Pe aliniament** – amplasare necaracteristică pentru zona rurală din sudul țării, întâlnită doar ocazional în zona centrală și alte zone comerciale.
2. **Retrăsă de la aliniament** – regula caracteristică în primul rând zonelor de locuit și amplasării altor funcțiuni protejate⁸.

II.3.1.1. CRITERII DE STABILIRE A REGIMULUI DE ALINIERE

Regula de amplasare față de aliniament este dată de:

- Necesitatea realinierii parcelelor ;
- Regula calcanului ;
- Regimul de construire ;
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă;
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice.

II.3.1.2. STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE PE STRĂZI CU REGIM DE CONSTRUIRE PREDOMINANT DESCHIS

a. Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Insertia construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoare excepții:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă;
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului dacă nu intervine regula realinierii parcelelor ;
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun amplasarea retrăsă (scoli, spitale etc) – dacă nu intervine regula calcanului.

⁸In sensul Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014

- În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colț) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant.

b .Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

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

- În cazul strazilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu)
 - În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului dacă nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu)
 - În cazul în care funcțiunile publice sau de interes public care creează aglomerație sau ale caror cerințe de program impun amplasarea retrasă (scoli, spitale etc) prevalează cerința funcțională dacă nu se încalcă regula calcanului și fără a se depăși retragerea maximă admisă în zonă
 - În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare)
 - În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile
 - În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile ;
- Ilustrări ale aplicării criteriilor de mai sus:

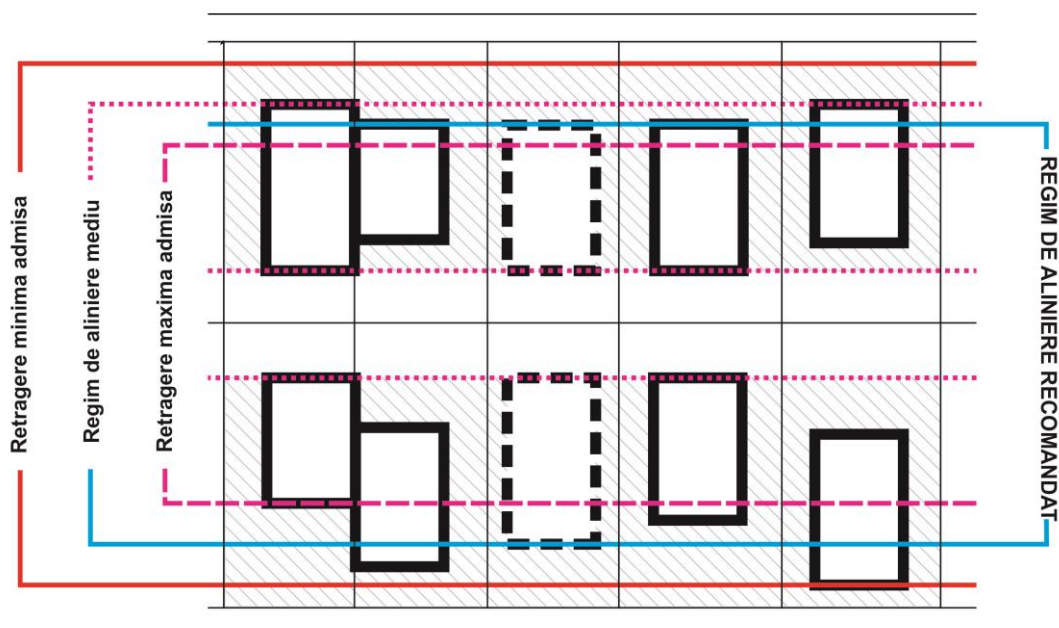


Fig. 6 Stabilirea regimului de aliniere pentru insertia intr-o zona in care se poate stabili un regim local de aliniere si cazul insertiei intr-o zona cu retrageri variabile

II.3.1.3. DEPĂȘIREA LOCALĂ A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament stabilita potrivit punctului **2.3.1.2.b**. Cazul în care regimul de aliniere dominant este **retras de la aliniament** cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

b) pentru respectarea intimității, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (excepție: în cazul cuplării construcțiilor, dacă una dintre construcții are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerența imaginii arhitecturale, se admite ca și noua construcție să aibă balcoane/terase pe aceeași limita dar cu amplasarea unor elemente de separație pentru respectarea intimității)

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

II.3.2. DEPAȘIREA ALINIAMENTULUI

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă.

Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului ramane de minim 2,0 m
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5 m - 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului ramane de 1,2 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari;
- balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fără ca proiecția lor să se apropie la mai puțin de 0,10 m de marginea trotuarului, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depășesc aliniamentul nu pot ocupa în elevație o suprafață mai mare de 30% din suprafața fațadei.
- În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:

-Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stănesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;

- Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului **2.9.Reglementări** pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.

II.3.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

II.3.3.1. BANDA DE CONSTRUIBILITATE

În scopul realizării unei coerente în amplasarea clădirilor se definește o **banda de constructibilitate** (vezi *anexa 2-Glosar*) în interiorul careia se amplasează clădirile principale. În interiorul benzii de constructibilitate regula calcanului are caracter imperativ.

În cuprinsul prezentului regulament banda de constructibilitate este definită de regula sub forma de condiții cumulative.

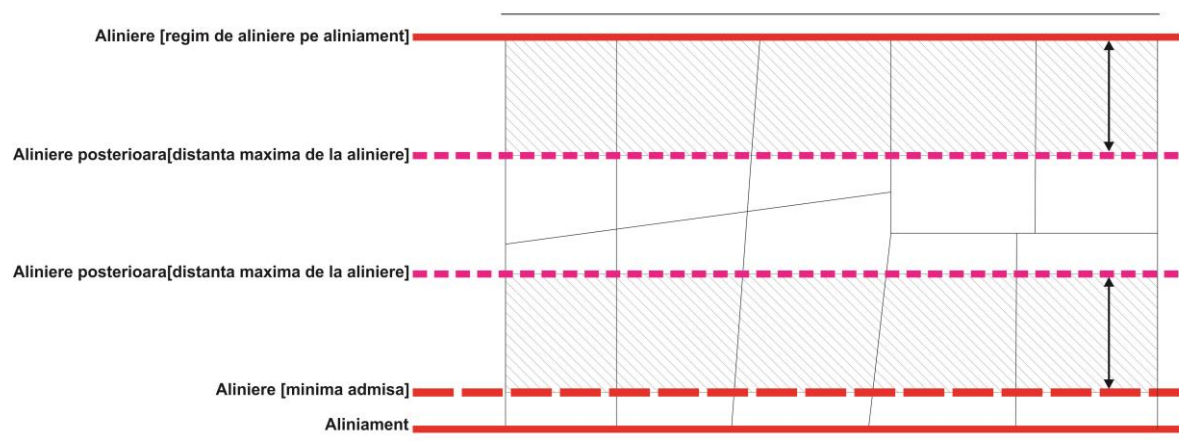


Fig. 7 Banda de constructibilitate definită de aliniere și adâncime maximă de la aliniere

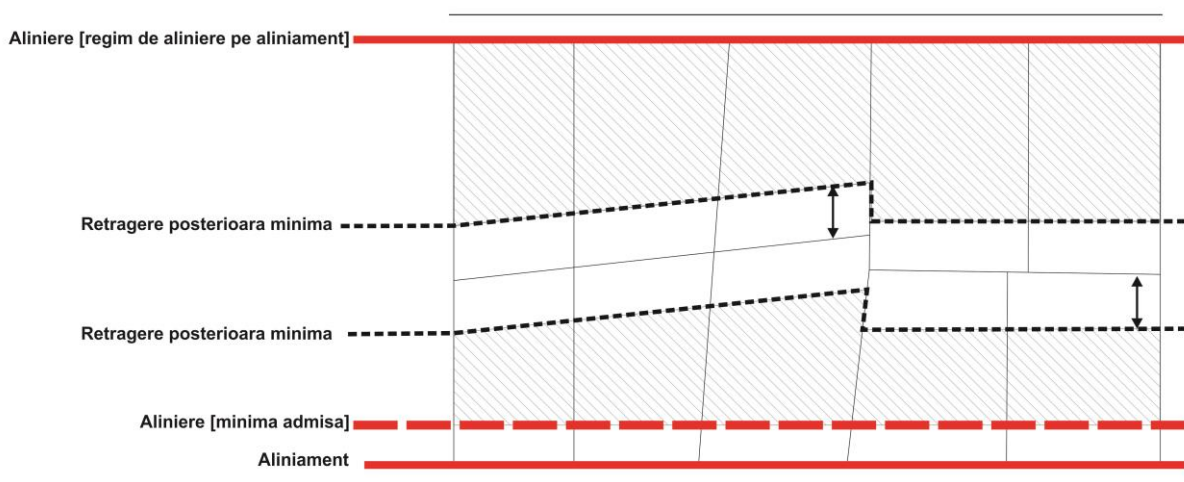


Fig. 8 Banda de constructibilitate definită de aliniere și retragerea minimă de la limita de fund a parcelelor

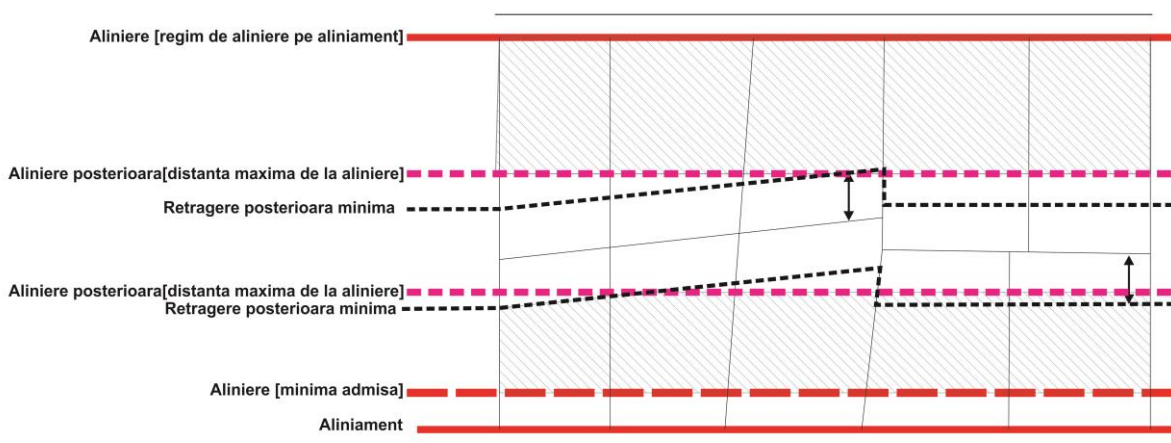


Fig. 9 Banda de constructibilitate definită prin criterii cumulative

Aliniamentul posterior (de fund) este de regula amplasat la minim 5,00 m de limita de fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a cladirilor de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșina/cornișă.

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

- Se respecta retragerea posterioară minimă permisă;
- se acoperă calcanalele existente si nu sunt create altele noi;

De asemenea se admite extinderea benzii de construibilitate pentru utilizarile atipice pe parcele atipice⁹. In aceste cazuri reglementarile se stabilesc in baza unui PUD.

II.3.3.2. CRITERIILE DE STABILIRE A AMPLASĂRII CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Criteriile de stabilire a amplasarii față de limitele laterale și posterioară sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Condițiile de cod civil
- Condițiile de insorire
- Reglementarile de protectie la incendiu
- Circulatia carosabila si parcare in interiorul incintei
- Necesitatea separatiilor functionale
- Reglementari de protectie sanitara si alte reglementari de protectie a mediului
- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

Criteriile se aplica cumulativ.

Regula calcanului ș excepțiile sale

În cazul existenței unui calcan al unei cladiri principale pe hotar în fâșia (banda) de construibilitate este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, daca nu se impun lucrari pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

Exceptii de la regula calcanului:

In zonele cu regim de construire inchis nu se admit exceptii

In zonele cu regim de construire deschis se admit urmatoarele exceptii:

- Exceptia de **amplasare traditionala** – vezi mai jos
- Exceptia de **incompatibilitate** (cladirile s-ar stanjeni reciproc) – se admite numai in cazuri foarte bine justificate – in general nu se admit insertii de constructii incompatibile functional.

⁹exemplu: o școală pe o parcelă de 2000 mp într-o zonă de locuințe individuale pe parcele având în medie 350-400mp

- Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite retragerea de la limită în discuție – este necesar un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor

Alte precizări privind criteriile de stabilire a retragerilor laterale

Condițiile de cod civil

Distanța minimă prevăzută de codul civil între construcție și limită de hotar (60 cm) nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. **Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limită de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m**, limita construcției finisate, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara¹⁰ și partea cea mai apropiată a zidului. Fața de planul fațadei laterale se admit rezalitări (ancadramente, socluri, burlane, etc.) de maxim 0,16 cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

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

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

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

Condițiile de însorire

În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor funcționează și condiția de însorire. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.¹⁰ Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate, etc.).¹¹

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Necesitatea separației funcționale

La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.

¹⁰ De regula axul îngrădirii este amplasat pe limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara

Reglementările de protecție la incendiu

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

Amplasarea constructiilor¹¹

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

Construcțiile independente și grupările sau comășările de construcții constituite conform alineatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distantele minime de siguranta din tabelul de mai jos ori compartimentandu-se prin pereti rezistenti la foc alcatuiti corespunzator densitatii sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Gradul de rezistenta la foc	Distanțe minime de siguranta [m] fata de constructii avand gradul de rezistenta la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

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

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

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

Accesul mijloacelor de stingere¹²

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

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

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

¹¹ Potrivit P118-99 capitolul 2.2.

¹² Potrivit P118-99 capitolul 2.9

Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime.

Amplasarea tradițională in parcelar existent versus amplasarea normală

În zonele de locuințe din intravilanul existent la 01.01.1990, cu parcele înguste (mai puțin de 15,0 m) inserția clădirilor noi în parcelarul existent se poate face :

- fie respectând **amplasarea tradițională** (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil si calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate), cu înălțimea la streșină /cornișă respectând înălțimea la streșină/cornișă a construcțiilor adiacente (construcțiile au de regula maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de insorire); amplasarea traditionala nu permite respectarea distantei minime intre locuinte prevazutala art.2 din Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei aprobate cu OM119/2014

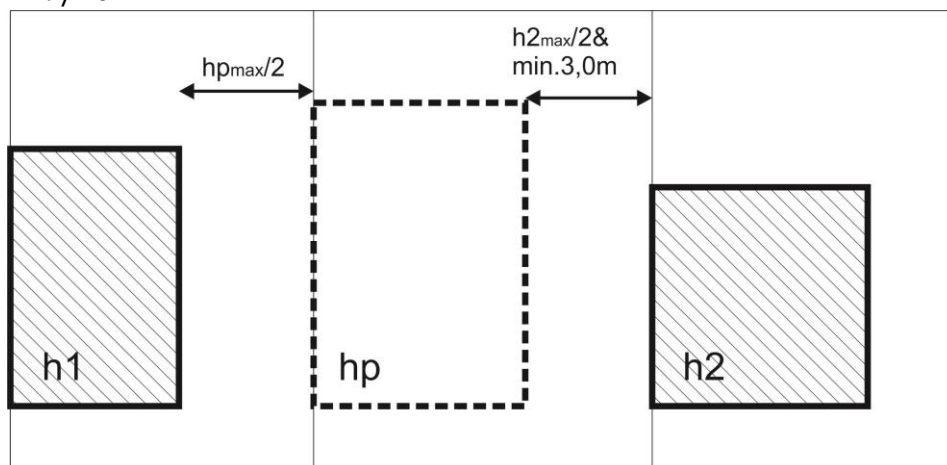


Fig. 10 Amplasare traditionala constructii (de regula locuinte)

- fie realizând cuplarea la calcan (regula de calcan), caz in care se poate, dupa caz, admite ca noua cladire sa atingă înălțimea maximă permisă în zonă.

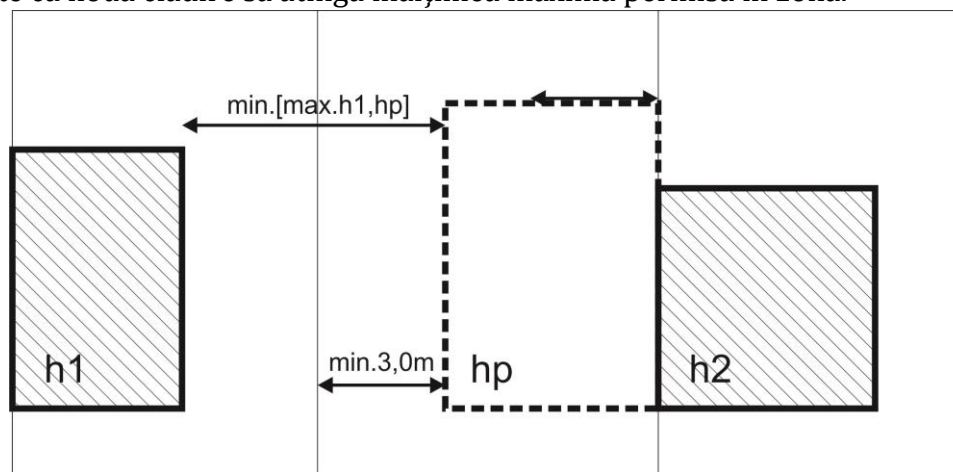


Fig. 11 Amplasare recomandata constructii

Notă: distanța minimă de 3,0 m este determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință. Pentru alte funcțiuni decât locuințe distanța minimă laterală se majorează la 3,80 m/4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și traficul în incintă.

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

Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele urbanizare/restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare).

II.3.4. MODEL DE STABILIREA A EDIFICABILULUI

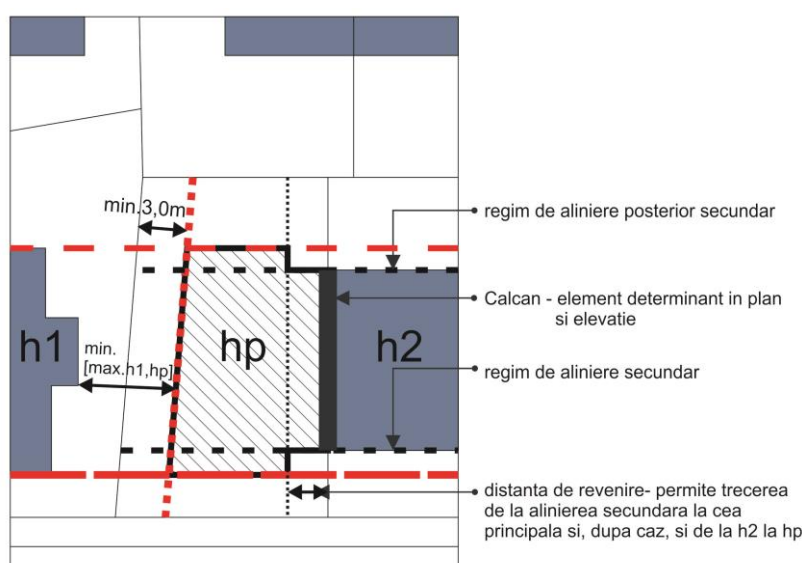


Fig. 12 Exemplificarea modului de stabilire a limitelor edificabilului în țesut existent pentru o locuință

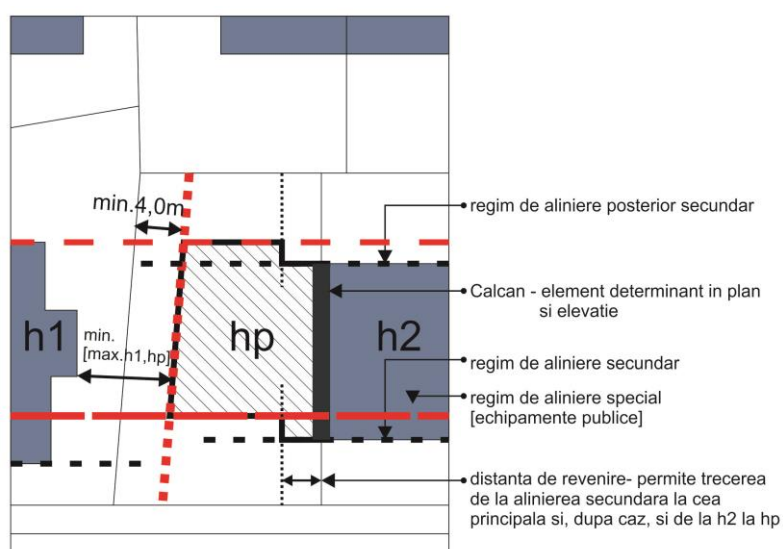


Fig. 13 Exemplificarea modului de stabilire edificabilului la insertia unui echipament public în țesut existent

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Prin **acces carosabil** se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

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

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

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

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

Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că **nicio parcela nu este permisă a avea o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice** (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la **3,80 m¹³**. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimă de lățime fără condiționare de lungime fiind vorba de un acces individual.

Regula minimă de la alineatul precedent **nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele** (sau drumurilor în coproprietate)¹⁴. În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentatie de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și capitolului 2.2. din prezentul regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției¹⁵.

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

¹³ Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu

¹⁴ Vezi și prevederile de la capitolul 2.2. din prezentul Regulament

¹⁵ Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clienților) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

La reabilitarea drumurilor clasificate (DJ, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 0,75 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri, etc.

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

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

II.5.1. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Se recomandă ca emiterea autorizațiilor de construcție să se facă numai după realizarea echipării edilitare minime în zona¹⁶.

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

În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare¹⁷ se aplică următoarele condiții :

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

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

- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
- să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

¹⁶ alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrică și amenajare minimă strazi (pietruire și colectare ape pluviale)

¹⁷Art. 9, Secțiunea I, Capitolul II din Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor cu modificările ulterioare

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

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.

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

Pentru reducerea cantității de deseuri se va proceda la compostarea deșeurilor menajere organice.

Pentru depozitarea gunoierului de grajd și a deșeurilor lichide se vor păstra distanțele sanitare și se vor respecta celelalte condiții prevăzute de reglementările în vigoare. Se recomandă tratarea deșeurilor prin compostare sau în instalații de biogaz.

II.5.2. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

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

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

II.5.3. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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

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

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

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

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

II.6.1. INSERTII ÎN ZONE L1

Conditii minime de construibilitate	Regim de construire	U/M	Observatii
Insertii P-P+M niveluri conform PUG			
Front minim	cuplat	10metri	POT maxim în zone exclusiv de locuire cu P- P+1 niveluri = 30% *în zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500mp
	izolat	12metri	
Suprafata minima	cuplat	350mp*	
	izolat	400mp*	

Tabelul 2 Conditii minime de construibilitate L1

Pentru parcelari/ reparcelari în zonele L1 se vor face conform PUZ.

II.6.2. INSERTII ÎN ZONE L2

Condiții minime de construibilitate	Regim de construire	U/M	Observații
Insertii P-P+1 niveluri conform PUG			
Front minim	cuplat	10metri	POT maxim in zone exclusiv de locuire cu P- P+2 niveluri = 40% *in zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500mp
	izolat	12 metri	
Suprafata minima	cuplat	350mp*	
	izolat	400mp*	

Tabelul 3. Conditii minime de construibilitate in parcelarul existent in L2

Pentru parcelari/ reparcelari in zonele L2 se vor face conform PUZ.

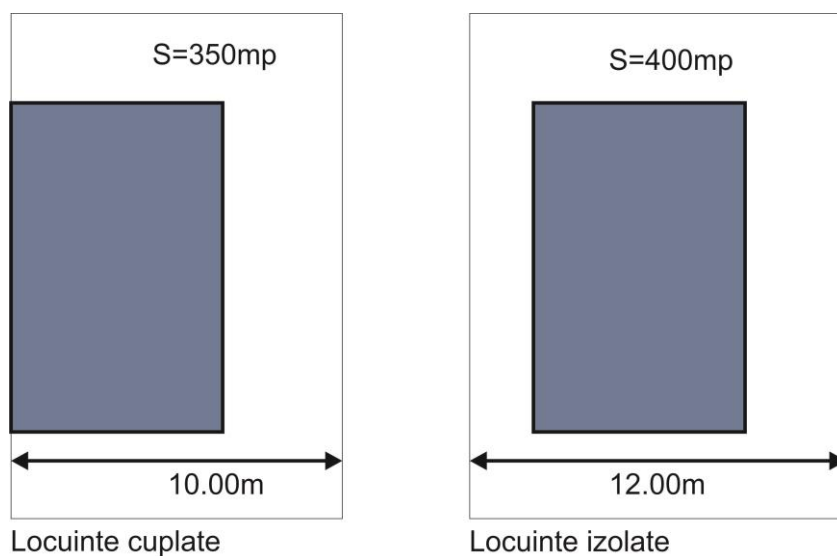


Fig. 14 Ilustrare insertii in parcelar existent L1 si L2

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

II.7.1. PARCAJE

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

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

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

Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona centrală și în zonele de agrement.

II.7.1.1. CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE PE RAZA COMUNEI SĂLCIOARA

Construcții administrative, birouri

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

Construcții financiar-bancare

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

Construcții comerciale

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

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativă: 1 loc parcare/50 persoane.

Construcții culturale

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri în sală.

Construcții de învățământ

- a) grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- b) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără.

Construcții de sănătate

- a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări de agrement

- a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane.
- b) Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului (două locuri).

Construcții de turism

- a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

Construcții de locuințe

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp cu lot propriu;
- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp cu lot propriu;

Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații

Pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

II.7.2. SPAȚII VERZI

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

- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- în baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

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

pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;

arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;

arborii vor avea înălțimea minimă de **2,50 m**;

arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de **14,00 cm** (masurată la un metru deasupra solului);

distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de **1,50 m**.

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

Se vor identifica arborii valorosi.

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

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor functionale si UTR-urilor; in cazul in care in cadrul Zonelor functionale si UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

Constructii administrative, birouri, constructii financiar-bancare

Minim 15%

Constructii comerciale(nu depozite comerciale)

Minim 5%

Constructii de cult

Minim 25%

Constructii culturale

- Sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 10%

-Celelalte categorii de constructii culturale : minim 20%

Constructii de invatamant

-pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;

- pentru afterschool si cluburi ale copiilor spatiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;

- Pentru sedii ale taberelor scolare spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata

Constructii de sanatate

- pentru spitale, camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate si alte asemenea: aliniamente de protectie si parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei;

- pentru crese, leagan de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei

- alte categorii de constructii pentru sanatate: minim 15% din suprafata incintei daca prevederile la nivelul zonelor si UTR-urilor nu prevad mai mult

Constructii sportive

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafata incintei;
- pentru sali de sport de intretinere, popicarii si alte asemenea: spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;

Constructii si amenajari de agrement

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

Constructii de turism

- pentru toate categoriile de constructii de turism spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

Constructii de locuinte

a) Pentru locuintele individuale:

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

Constructii industriale si de depozitare

Se va asigura un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei, de regula perimetral.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii

pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

II.7.3. ÎMPREJMUIRI

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se admit împrejmuirile tradiționale din lemn [gard de uluca], fara soclu, cu înălțimea maximă de 2,0 m.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

II.8. PUBLICITATE STRADALĂ

II.8.1. DEFINIȚII

Pentru definirea unor termeni specifici publicitatii stradale vezi **anexa 2** la prezentul regulament.

II.8.2. AMPLASAREA PUBLICITĂȚII STRADALE

II.8.2.1. REGULI GENERALE

Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit conform actelor normative în vigoare.

Prezentele reguli generale se completează, detaliază și restricționează potrivit reglementărilor specifice. Se va acorda o atenție specială reglementărilor specifice în zona centrală.

Stabilirea amplasamentelor pentru sistemele de publicitate pe domeniul public se recomandă să se facă pe baza unui studiu. În lipsa unui studiu special, care să conțină și un studiu de vizibilitate, amplasarea sistemelor publicitare se poate face pe baza prezentului regulament, luând ca reper pentru stabilirea amplasamentelor sistemele publicitare legal amplasate din teren sau/și intersecțiile și distanțele minime de amplasare față de acestea, precum și semnalistica existentă (indicatoare de circulație, panouri indicatoare, firme) deja amplasate sau care necesită a fi amplasate.

Amplasarea mijloacelor de publicitate, reclamă sau afișaj necesită autorizație de construire în cazul în care implică lucrări de construire și/sau montaj, potrivit legislației în vigoare. Fac excepție firmele neluminoase cu suprafață de maxim 0,5 mp amplasate, cu respectarea regulilor din prezentul regulament, pe fațadele clădirilor sau pe împrejurimile imobilelor, precum și mijloacele de publicitate pentru care se emite acord de publicitate temporară.

În cazul clădirilor prevăzute cu o **incintă împrejmuită**, firmele pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, paralel sau perpendicular față de acesta, în aceleași condiții ca și în cazul amplasării pe clădiri, descrisă mai jos.

Amplasarea mijloacelor de publicitate – cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public - este **interzisă**:

- în parcuri, scuaruri și alte spații verzi amenajate;
- pe carosabil;
- în amplasamente care blochează fluxurile pietonale;

Este **interzisă** amplasarea și inscripționarea reclamelor:

- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare;
- pe arbori;
- pe stâlpi de semnalizare rutieră;
- pe clădiri ce adăpostesc sedii ale autorităților publice;

- pe gardurile cimitirelor, lăcașurilor de cult;
- în zonele cu regim special de pază și supraveghere;
- în intersecții, sub poduri, în curbe cu vizibilitate redusă sau în alte puncte periculoase pentru trafic, în zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite;
- la o distanță mai mică de 30 m de la intersecțiile străzilor cu două benzi de circulație; excepție fac numai firmele amplasate pe fațadele clădirilor (nu perpendicular) și care nu folosesc culori/combinați de culori specifice semnalizărilor rutiere.

Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50,0 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.

În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.

În zona centrală este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadrame, stucaturi, feronerie) prin mijloace publicitare.

Firmele instituțiilor publice, spitalelor, hotelurilor și unităților cu program de noapte (farmacii etc.) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior.

Sunt interzise sistemele publicitare (inclusiv firmele) amplasate **în consolă**, perpendicular pe fațadă.

Pe clădirile de locuit având la parter sau parter și mezanin spații cu altă destinație decât cea de locuire, firmele se vor amplasa numai pe fațadele corespunzătoare acestor spații și cu respectarea elementelor configurativ-volumetrice (arhitecturale) ale imobilului.

În cazul clădirilor în care își au sediile **mai multe firme**, având intrare/intrări comune, amplasarea firmelor se va face în vecinătatea intrării, de regulă într-o coloană luminoasă în care se vor încadra toate firmele sau o succesiune verticală de casete luminoase/litere volumetrice sau într-o succesiune verticală de plăci metalice gravate. Fiecare firmă luminoasă nu va depăși 1 mp iar fiecare placă gravată nu va depăși 0,5 mp. Se recomandă ca pentru un imobil să se utilizeze o singură categorie de firme: fie luminoase fie plăci gravate. În cazul imobilelor cu accese multiple sau cu mai multe corpuri de clădiri în incintă se admite amplasarea pe fațada principală (situată la strada principală) a tuturor firmelor, grupate de regulă în funcție de accesul folosit și cu indicatoare privind accesul.

Nu se admite montarea panourilor cu picior/picioare de susținere, ce necesită fundație, pe trotuarele cu lățimea mai mică de 3,0 m sau pe spațiile verzi dintre trotuar și carosabil.

Pentru panourile/sistemele publicitare cu lumină dinamică, intensitatea luminii se va regla astfel încât aceasta să nu deranjeze locatarii din zonă, sau funcționarea acestora va fi întreruptă între orele 20.00 – 8.00, interval în care se vor afișa numai reclame statice.

Se pot amplasa sisteme publicitare/indicatoare direcționale pe stâlpii de iluminat public sau alți stalpi (care nu sunt din lemn) ai rețelilor edilitare aeriene ce nu conțin semnalizări rutiere. Acestea nu vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere și nici lumină intermitentă, nu vor depăși suprafața de 1,00 mp (0,8x1,2 m); vor fi amplasate la o înălțime de minim 4,50 m deasupra carosabilului și la minim 3,00 m deasupra trotuarului și nu vor fi în număr mai mare de 2 indicatoare pe același stâlp (acestea vor fi amplasate, obligatoriu, interior/exterior carosabil). O astfel de amplasare se va face numai cu acordul administratorului rețelei și cu condiția să nu fie afectată stabilitatea stâlpilor.

În cazul clădirilor asupra cărora se efectuează intervenții autorizate, se acceptă montarea plasei de protecție pentru evitarea accidentelor în zonă. În această situație se pot amplasa/inscripționa reclame publicitare pe această plasă, dacă reclama are legătură cu firma care execută lucrările, cu materialele sau obiectele folosite pentru efectuarea intervențiilor, cu obligativitatea achitării taxei anuale de afișaj. Excepție fac clădirile monument istoric la care nu este permisă amplasarea reclamelor pe plasa de protecție.

Operatorii de publicitate au obligația de a asigura numerotarea și identificarea panourilor publicitare cu denumirea operatorului, numărul autorizației de construire și, după caz, al contractului de închiriere a spațiului publicitar.

Înainte de fiecare schimbare a conținutului reclamei de pe un panou publicitar, operatorul de publicitate are obligația să obțină acordul autorității publice locale. Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor. Materialele din care se vor executa aceste sisteme vor fi de bună calitate, rezistente la intemperii și vor avea un aspect estetic, care nu va afecta imaginea urbană a zonei în care se amplasează.

Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și creează un aspect necorespunzător a spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar.

La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligația să aducă amplasamentul la starea inițială, inclusiv înierbare sau asfaltare. În situația neutilizării panourilor/sistemelor publicitare amplasate pe domeniul public sau privat, operatorii de publicitate vor expune reclama propriei firme (în acest caz datorând taxă pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate), sau pentru promovarea unor activități ale Primăriei comunei Sălcioara, la solicitarea acesteia (în acest ultim caz nu se datorează taxă de afișaj). În cazul neutilizării sau utilizării necorespunzătoare a unui sistem publicitar pe o perioadă de 90 zile proprietarul acestuia are obligația de a-l desființa și a aduce terenul/construcția la starea inițială.

În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/neamenajate ca spații verzi, dar cu posibilitatea de amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)

II.8.2.2. AMPLASAREA MIJLOACELOR PUBLICITARE

Amplasarea firmelor

Suportul pentru firmă se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejmuirea imobilului sau în incinta imobilului (vezi reguli generale)

Copertinele pe care se pot amplasa firme vor fi ridicate de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului minim 2,50 m. Ele vor putea ieși în consolă din planul fațadei cu maxim 1,50 m cu condiția de a păstra o distanță de minim 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).

Firme tip "Totem" inscripționate cu denumirea comercială sau obiectul de activitate, se pot amplasa cu plata taxei de afișaj aferente numai în zona unde își desfășoară solicitantul activitatea, fără a perturba activitatea altor agenți economici și numai unde profilul transversal al străzii permite circulația fluentă atât pietonal cât și rutier.

Orice propunere ce se va abate de la aceste reguli se va aviza, preliminar eliberării Certificatului de urbanism, de către Arhitectul-sef și, atunci când este vorba de un format atipic, de către Comisia tehnică pentru urbanism și amenajarea teritoriului.

Amplasarea panourilor publicitare și altor sisteme publicitare

Amplasarea în zona centrală

Publicitatea pe domeniul public:

Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public va respecta următoarele condiții:

se pot amplasa panouri pe suport propriu:

- tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; înălțimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2.5 m
- coloane publicitare

Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus, ca și dimensiuni

Distanțele minime între două panouri/sisteme publicitare va fi de minim 25 m.

Publicitatea pe domeniu privat:

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2.1. Reguli generale.

Se pot amplasa sisteme publicitare (de mari dimensiuni) pe calcanale, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor. Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie osursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor. Este interzisă amplasarea de sisteme publicitare care să obtureze ferestrele apartamentelor sau balcoanele.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii.

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase. Culorile folosite vor fi diferite de cele specifice semnalizărilor rutiere, iar ca suprafață nu vor depăși suprafața pereților pe care se amplasează.

Amplasarea în afara zonei centrale

Publicitatea pe domeniul public:

Pot fi amplasate panouri mici (maxim 1 mp) pe stâlpii rețelei de iluminat public în condițiile de la capitolul 2.8.2.1. Reguli generale. Distanțele dintre panourile astfel amplasate nu va fi mai mică de 25 m.

În afara zonei centrale, pe arterele principale și în interiorul tesutului se pot amplasa panouri publicitare pe suport propriu:

- tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; înălțimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2.5 m

- coloane publicitare

- tip backlit (panouri gen casetă luminoasă) cu dimensiunile maxime de 4x3 m.

Distanța dintre panourile instalate succesiv se recomandă a fi de 50 m pentru o bună vizibilitate a mesajului publicitar și nu poate fi mai mică de 25 m. Amplasarea acestora va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto și va fi asigurată distanța de minimum 2,5 m., între partea inferioară a panoului și nivelul solului.

Sistemele publicitare pe suport propriu menționate mai sus se vor amplasa astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 2,0 m de marginea părții carosabile, dar nu mai aproape de 1,0 m de limita spațiului verde, cu respectarea celorlalte condiții de la capitolul 2.8.2.1. Reguli generale. Prin excepție, în cazul în care sistemele citylight constituie suport pentru copertinele de protecție la stațiile de transport în comun, se admite reducerea distanței de amplasare până la 1,0 m de marginea părții carosabile/alveolei de refugiu.

Pe arterele de acces/ieșire din comuna se admite și amplasarea de panouri publicitare tip unipol cu suprafețe mai mari (maxim 12x4x3 m). Distanța dintre panourile instalate succesiv nu poate fi mai mică de 75 m și va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto sau circulația pietonală. Amplasarea sistemelor publicitare pe suport propriu tip unipol se face astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 4,0 m de marginea părții carosabile, dar nu la mai puțin de 13 m de axul drumului.

Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus ca și dimensiuni, de o calitate superioară acestora, precum și sisteme de publicitate temporară (care îndeplinesc condițiile de la punctul **2.8.2.1. Reguli generale**)

Publicitatea pe domeniul privat:

Pe domeniul privat este permisă amplasarea categoriilor de sisteme de publicitate permise pe domeniul public în zona respectivă, cu respectarea unor condiții similare.

Amplasarea sistemelor publicitare se face cu respectarea condițiilor generale de la punctul **2.8.2.1. Reguli generale**.

Se pot amplasa și sisteme publicitare de mari dimensiuni (panouri publicitare, mesh, roof-top etc.) pe calcanele, fațadele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor și fără a afecta funcționalitatea optimă a clădirilor (este interzisă obturarea ferestrelor, a balcoanelor, a acceselor etc.). Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor.

Sistemele publicitare pot ieși în consolă față de limita de proprietate dinspre stradă cu maxim 1,20 m, la înălțime de minim 2,50 m deasupra trotuarului numai dacă respectă astfel retragerile minime față de partea carosabilă menționate mai sus.

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase.

În localitate, panourile publicitare pe suport propriu, se amplasează astfel:

- proiecția panoului se va situa strict în interiorul proprietății
- se vor respecta condițiile minimale prevăzute în cazul “publicității pe domeniul public” – inclusiv referitor la distanțele dintre sistemele publicitare funcție de tipul de sistem publicitar și gabaritul acestuia și de amplasament.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai mult de 6.00 m, (la clădirile mai înalte de 15.00m).

II.8.3. PROCEDURA DE AVIZARE ȘI AUTORIZARE

Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi făcută în baza autorizației de construire sau în baza acordului pentru publicitate temporară după caz.

Procedura de autorizare este cea prevăzută în Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare.

Procedura de autorizare cuprinde, conform legii, cele două etape:

-Certificatul de urbanism; pentru emiterea certificatului de urbanism sunt necesare: cererea-tip completată corect, plan de încadrare în zonă și plan de situație cu marcarea amplasamentului, foto amplasament, copie certificat înmatriculare, dovada plății taxei de emitere a certificatului de urbanism;

-Autorizația de construire care se emite la cererea deținătorului unui titlu care conferă dreptul de construire pe baza: cererii de autorizare (+anexă) completate corect, dovezile titlului care conferă dreptul de construire, copiei certificatului de urbanism, avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, documentației tehnice întocmite conform legii – care va include și foto-simulare înainte și după amplasare, dovezii achitării taxei de autorizare și dovezii depunerii declarației de impunere pentru stabilirea taxei de afișaj.

Autorizația de construire este de regulă emisă pentru o construcție provizorie, pe durată determinată înscrisă în autorizație.

Acordul de publicitate temporară este actul care permite amplasarea sistemelor publicitare (afișe, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, prisme sau cuburi publicitare etc.) folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor campanii publicitare pentru activitățile de promovare pe termen scurt, care se desfășoară pe domeniul public sau privat (festivaluri, târguri, expoziții, lansări de produse, distribuire de mostre și tipărituri, manifestări cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc.), strict pe perioada campaniilor.

În vederea obținerii acordului pentru publicitate temporară, sistemele publicitare folosite ca purtător de mesaj trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;
- să poată fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;
- suportul și mediul înconjurător să poată fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;
- amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnalistică legal amplasată etc.)
- amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare; stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Consiliului Local Comuna Sălcioara.

Acordul de publicitate se eliberează solicitantului în baza unei documentații compuse din:

- cerere pentru eliberare acord publicitate temporară;
- certificat de înmatriculare a firmei (copie);
- schiță/foto sistem publicitar;
- acordul proprietarului imobilului pe care va fi amplasat sistemul publicitar;
- copie după contractul de publicitate din care să rezulte atât valoarea cât și valabilitatea acestuia;
- documentele de plată pentru emiterea acordului publicitate temporară: taxă de reclamă și taxă de ocupare domeniu public (în situația în care activitatea de promovare se desfășoară pe domeniul public sau privat al comunei Sălcioara);
- în cazul în care sistemul publicitar va fi amplasat în imediata vecinătate a intersecțiilor se va depune plan de situație sc 1:500, pe care se va marca distanța față de intersecție, care nu poate fi mai mică de 50 m, în caz contrar se va face dovada că se respectă normele privind circulația rutieră - aviz Poliția Rutieră.

Acordul de publicitate temporară se emite pentru o durată de maxim trei luni, cu posibilitate de prelungire pentru maxim alte trei luni.

II.9. REGLEMENTARI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC

Prezentele reglementari generale sunt completate de reglementarile specifice de la titlul III din Regulamentul local de urbanism al comunei Sălcioara.

II.9.1. AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC

Inițierea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică.

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

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

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. La spațiile verzi de peste 1000mp se va întocmi studiu de peisagistică. Pentru restul spațiilor verzi întocmirea studiului de peisagistică ramane la latitudinea autorităților locale.

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

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

II.9.2. UTILIZAREA COMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC

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

Utilizarea comercială permanentă

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori, etc.:

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

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

-să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)

-solutia constructiva sa fie de asa natura incat sa nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care sa duca la deteriorarea acestuia

-să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp

-să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea comunei, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întreaga comuna / zonă)

-sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

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

(b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Sa respecte reglementarile generale cuprinse la **capitolul 8.2.2.**

(d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz, etc.) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun, etc.), fiind integrate designului acestora. In general se recomanda, de cate ori este posibil, evitarea amplasarii unor panouri publicitare independente.

(e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decat in conditiile de la **capitolul 2.8.**

(f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public.

(h) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomerciala temporară cu durata clar determinata, legata de evenimente sau campanii ale autoritatii publice sau in care autoritatea publica este parte (de exemplu festivaluri, targuri)

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public:

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice.

Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

(a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m in cazul strazilor de categoria a 3-a si minim 2,50 m in cazul strazilor de categoria a 3-a.

(b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.

(c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

(d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.

(e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice, etc.).

(f) eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile si vor respecta prevederile de la punctul (d)

(g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, in zona centrala mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

(h) in zona centrala umbrelele vor fi de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.

(i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile in afara perimetrului strict al terasei

(j) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerț ocazional:

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

-spațiile destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autoritatii locale

-chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

-sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)

-designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care impică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

II.9.3. UTILIZAREA NECOMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC

II.9.3.1. INFRASTRUCTURA PUBLICĂ (EDILITARĂ, DE TRANSPORT PUBLIC, ETC.)

(a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)

(b) pe spațiile publice importante (zona centrală a comunei, etc.) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare, etc.) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deserveșc.

(c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate supradimensionat independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.

(d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri

(e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

II.9.3.2. PUBLICITATE NECOMERCIALĂ

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

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul comunei, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:

(a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează.

II.9.3.3. EVENIMENTE ÎN SPAȚII PUBLICE

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

(a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare

(b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria comunei, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.

(c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.

(d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)

(e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria comunei.

II.10. NOTE

1. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/5000 în formate convenabile.
2. Prin aprobarea PUG-ului însoțit de prezentul regulament se abrogă toate prevederile contrare, cu excepțiile de mai jos.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C - ZONA CENTRALĂ

Zona centrală a comunei Sălcioara a fost delimitată ținând seama de dezvoltarea istorică și de configurația actuală; include zone cu concentrare de servicii de interes general cu rază medie de servire amplasate pe strazi aparținând tramei majore.

L 1- ZONA DE LOCUINȚE PE PARCELĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L2 - ZONĂ MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE

Zona mixtă este formată din zone de locuințe și diverse servicii predominant comerciale, concentrate în vecinătatea zonei centrale și pe arterele aparținând tramei majore a localității.

IS- ZONE DOTARI DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII/ COMERT

Zona include echipamente publice sau de interes public precum și servicii comerciale diferite.

A1 - ZONA MIXTA INDUSTRIE / SPAȚII COMERCIALE

A2 - ZONA MIXTA AGROINDUSTRIALĂ

V1 - ZONA SPATII VERZI PUBLICE

V2 - ZONA SPORT - AGREMENT

G1 - GOSPODARIE COMUNALA

G2 - CIMITIRE

S - ZONA SPECIALA

T1- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA/ PROTECTIE CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

EX1 – ZONA TERENURI ARABILE / LIVEZI ȘI VII / PĂȘUNI

EX2- PĂDURI / TERENURI NEPRODUCTIVE

EX3- APE/CANAL

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

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

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

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Articolul 8 - Circulații și accese;

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;

Articolul 14 - Împrejmuiiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

III.1. C - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală este definită ca fiind situată în centrul comunei Sălcioara [sat Sălcioara, respectiv sat Rași].

În prezent **zona Centrului comunei - C-** cuprinde zona de concentrare a echipamentelor publice care deservește comuna: Biserica, școala, posta, etc. unele servicii comerciale precum și locuințe.

-prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS, L2**.

Pentru realizarea lacasurilor de cult noi este necesară elaborarea unor PUD-uri avizate și aprobate conform legii;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lacășuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare;
- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități social/culturale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lacasurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale cu regim de înălțime minim P+1+M, recomandabil cu spații cu alte destinații (comerț, servicii, mică producție manufacturieră) la parter.

- locuințe cu partiu special, cu regim de înălțime minim P+1+M, care includ spații pentru profesii liberale;

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi, etc.)

- se admite amplasarea halelor agroalimentare (piete in spatii inchise sau deschise) cu asigurarea zonelor de protectie fata de locuinte;
- se admit servicii si activitati manufacturiere cu conditia sa respecte cerintele de protectie a cladirilor cu functiuni protejate existente sau proiectate in vecinatate (sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00) si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit conversii totale ale locuintelor in alte functiuni mentionate la articolele 1 si 2.
- se admit completari cu functiuni complementare locuirii (comert, servicii, recreere, parcaje) cu incadrarea in prevederile articolelor 1, 2 si 3 de la prezentul capitol.
- sunt admise lacasuri de cult noi numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismică;
- in jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spatiul liber necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi ;
- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori;
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori ;
- Detalierea reglementarilor de construire pentru constructii echipamente publice cu suprafata construita desfasurata intre 300-1000 mp de face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu avizat si aprobat potrivit legii.
- In cazul echipamentelor publice cu suprafata utila desfasurata mai mare de 1000mp detalierea reglementarilor de construire se va face pe baza unui PUZ care va include un studiu al influentei asupra circulatiei in zona.
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea de constructii pe spatii verzi publice, pe locuri de joaca amenajate, pe parcaje de resedinta amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate;

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari 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 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.
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru lacasurile de cult terenul minim se recomandă să fie de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- În cazul locuințelor individuale (inclusiv cele care includ spații pentru profesii libere și cele care includ spații comerciale ce ocupă maxim 100 mp) se admit și dimensiunile minime de parcele prevăzute la capitolul **2.6.2. Parcelari/reparcelari în zone construite constituite L2.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor se va face retrasă de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul **2.3.1 Amplasarea față de aliniament;**
- retragerea minimă de la aliniament va fi de 3,0 m iar retragerea maximă va fi de 10,0 m ;
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri în funcție de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- amplasarea lacasurilor de cult și a serviciilor sociale se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;
- pentru culte: în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noile clădiri, care nu creează aglomerație în zona (case parohiale, sedii ale cultelor, etc.);

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

Amplasarea cladirilor trebuie sa asigure respectarea conditiilor de insorire prevazute in HG 119/2014 pentru functiunile protejate (locuinte, spatii de invatamant, de sanatate etc.) de pe parcela proprie si parcelele adiacente; in general respectarea acestei conditii se asigura prin pastrarea intre constructii a unei distante minime egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte; reducerea acestei distante se poate face pana la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte printr-un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiei asigurarii a 1,5 ore de insorire la solstitiul de iarna pentru toate incaperile de locuit si alte utilizari care necesita insorire atat la imobilul propriu cat si la cele invecinate.

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat daca nu intervine regula calcanului, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4,00 metri; retragerea se va putea reduce pe una dintre laturi pana la $\frac{1}{4}$ din inaltime, dar nu mai puțin de 2,0 m cu respectarea normelor PSI, in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.

- pentru celelalte functiuni amplasarea va fi izolata sau cuplata, cu respectarea prescriptiilor de la capitolul **2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara.**

- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa.

- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona centrala și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față delimitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- cuplarea la calcan se realizeaza intre cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale intre ele si anexe intre ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;

- este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista constructii cu functiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);

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

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 metri.

- pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagrement se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente;

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

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

- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfasurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

- clădirile care nu au funcțiuni care creează aglomerație se vor alina la calcanul clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina la calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi **capitolul 2.7- Parcaje** din cadrul Prescripțiilor generale.

-pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fara stanjenirea circulatiei rutiere si pietonale;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înălțimea maximă admisă (metri)	înălțimea maximă admisă la cornisa(metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)
11,00 -14,00	10,00	8,50	$P+1+M$
Peste 14,00	12,50	11,00	$P+2+M$

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;

- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație;

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanle cladirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

- inaltimea lacasurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabileste prin PUD, tinand seama de relatia cu vecinatatea;

- pentru cladiri cu functiuni complementare se aplica reglementarile din UTR-ul in care se insereaza aceste cladiri;

- pt culte: Inaltimea maxima admisibila $P+2-20$ m. Clopotnitele, turlele si alte elemente specifice cultului pot depasi inaltimea maxima;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale inscise la capitolul **2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior.**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va exprima caracterul specificului local conform "Studiu de Fundamentare Istoric";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente la tencuiala, admise fiind dominant alb în combinație cu nuanțele pământii. Finisajele [tamplării și încadrărilor] exterioare vor avea culori specifice tradiționale [culori neutre-gri, ocru, etc.] sau natur;
- în zonele cu arhitectura tradițională identificate prin "Studiul de Fundamentare Istoric" construcțiile vor avea volumetria și finisaje tradiționale;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:
- 10% pentru construcții administrative și de birouri ;
 - 15% pentru construcții culturale și de cult ;
 - 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantatii de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav ;
 - 20% pentru hoteluri ;
 - 25% pentru locuințe ;
 - 25% pentru învățământ ;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.

se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate ;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

-pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0m;

- Pentru alte functiuni si limite laterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3.

Împrejmui

-gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3.

Împrejmui

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %

- pentru culte: conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi procentul de ocupare maxim al zonei in care se insereaza- POT=30%

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

- CUT maxim = 1.2

-pentru culte: conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi coeficientul de ocupare maxim al zonei in care se insereaza- CUT=1,00

III.2. L1 - ZONA LOCUINȚE PE PARCELA ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zona constituita, de locuinte individuale, cu regim de inaltime P+M niveluri, cu caracter rural (locuinte cu gospodarii de tip rural);

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- gradinite, afterschool;
- spatii pentru ingrijire personala;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se stabilesc prin PUZ ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică [baruri de noapte, discoteci, restaurante, etc.], depozite de marfă, ateliere de reparatii, etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul **2.6.1. Insertii in parcellarul existent in zone constituite L1**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii și în condițiile capitolului **2.3.1 Amplasarea față de aliniament**
- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului¹⁸; retragerea maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament
- banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor (retragerea maxima admisa);

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

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **4.00** metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înaltime în baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însoțire.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

¹⁸Potrivit punctelor 2.3.1.2.a. și 2.3.1.2.b. Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă 7,00 metri și înălțime maximă la cornișă 4,50m (P+M);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior**;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30 %;

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

CUT maxim pentru înălțimi P+M= 0,6 mp ADC /mp teren;

III.3. L2 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE

Zona mixta este concentrata in vecinatatea zonei centrale si pe arterele apartinand tramei majore a localitatii.

Zona de locuinte individuale cu sau fara spatii cu alta destinate inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+1+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore.

Prevederile de mai jos sunt completate dupa caz de prevederile subzonelor **IS** si **L1**.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparatii la locuintele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuinte cu parter comercial ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului ;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-locuinte individuale cu sau fara spatii destinate serviciilor comerciale la parter, cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/2014; suprafata de teren

- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii.

- Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatarie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 200 mp/unitate locativa,sere; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona;
Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă **nu** se încadrează în următoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22⁰⁰, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuinte și alte funcțiuni protejate
- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuinte și alte funcțiuni protejate
- sa nu aiba program muzical si sa nu utilizeze instalatii de sonorizare in spatii deschise

Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal sau zonal;
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - se admit cu autorizare directă funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea¹⁹, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent²⁰ și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni ;
 - pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250 mp și 600 mp ACD, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus detalierea amplasării se va face într-o documentație PUD;
 - se admit spații (ACD între 250 și 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD ;
 - Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitenți;
 - lacasuri de cult ;
 - localuri de alimentație publică cu restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.;
 - se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)
 - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate;
 - sunt admise lacasuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;
 - amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
 - amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incinta.
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

¹⁹Potrivit definiției din anexa 2 – glosar

²⁰Potrivit calculului efectuat în baza normei de parcare prevăzută la capitolul 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Andrășești

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto conform capitolului **2.7.1. Parcaje**, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit capitolului **2.7.2. Spații verzi**;
- 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, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- 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;
- depozite de materiale refolosibile;
- depozite en gros;
- platforme de precollectare a deșeurilor;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- parcela se consideră construibilă dacă:

 pentru locuințele individuale (inclusiv cele cu spații comerciale la parter) - se aplică prevederile minime de la capitolul **2.6.2. Insertii în zone L2**;

 pentru alte funcțiuni permise - are o suprafață de minim **350 mp.** și un front la stradă de minim **15.0 m.** adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea dacă normele specifice nu prevăd mai mult.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului **2.3.1 Amplasarea față de aliniament**

- Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului²¹; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament

- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă)

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

- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat funcție de situația existentă;

Se vor aplica regulile generale prevăzute la capitolul **2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioară**

²¹Potrivit punctelor 2.3.1.2.a. și 2.3.1.2.b. Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

- clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului, și se vor retrage față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 metri iar față de cealaltă limită (de regula amplasată spre punctul cardinal nefavorabil) retragerea minimă va fi de 1,0 m dacă nu există ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă sunt ferestre cu vedere;
- este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există construcții cu funcțiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);
- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- pentru anexele parter cu înălțimea la streșină/cornisă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății;
- amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însoțire (vezi primul alineat de la **art.6**)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim 3.50 m lățime;
- pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 4,0m lățime dintr-un drum public pentru alte reglementări vezi **capitolul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **2.7.1. Parcaje.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru locuințe: înălțimea maximă admisibilă 9,00 metri și înălțimea maximă la cornisă 6,00m (P+1+M);

- pentru alte functiuni decat locuinte (si pentru constructii cu functiuni mixte ingloband locuinte): înălțimea maxima admisibila 11,00 metri (P+2);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale inscise la capitolul **2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior**

-clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate- se recomanda preluarea elementelor arhitecturale- traditionale specifice locului precum si folosirea finisajelor specifice identificate conform "Studiu de Fundamentare Istoric";

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectură cu clădirea principală;

-se recomanda corelarea volumului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente

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

- Se interzice folosirea la tencuiala a mai mult de 2-3 culori pe aceeasi fatada, admis fiind dominant alb in combinatie cu una din nuanțele pamantii/ gri. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 20% din fiecare fatada.

- La finisajele de tamplarie si ancadrame este permisa doar utilizarea culorilor specifice traditionale sau pastrarea culorilor naturale ale materialelor [ex.: tamplaria natur, nevopsita] sau vopsirea lor in gri, culori neutre.

-Se recomanda tamplaria specifica traditionala- din lemn masiv [cu cercevea dubla] cu geam simplu sau termopan [dublat].

-Se impune pastrarea si intretinerea elementelor decorative specifice arhitecturale si traditionale relevate in "Studiu de fundamentare istoric "

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor in cazul locuintelor si 20% din suprafata parcelelor in cazul altor functiuni; fac exceptie functiunile care prin norme specifice prevad o suprafata mai mare de spatii verzi, caz in care se aplica norma specifica (vezi **2.7.2. Spații verzi**)

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40%din gradina de fatada se va planta cu arbori ;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul **2.7.3. Împrejmuiri**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %

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

- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren

III.4. IS - ZONĂ DOTARI DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII COMERȚ

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în Zona Centrală; zona a construcțiilor cu clădiri, de regula cu maxim P+1+M niveluri, situate în general în zona centrală a comunei, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de corelată cu înălțimea maximă permisă în UTR-ul sau zona funcțională de inserție ;

Prevederile de mai jos sunt completate după caz de prevederile UTR din **Zona Centrală**;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice: Primărie, Consiliu Local, Poliție, Cămin Cultural, Poșta, Dispensar, etc.);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul echipamentelor publice, administrative și servicii/ comerț cu suprafața construită desfasurată între 300 și 1000 mp detalierea reglementărilor este necesară a se face prin PUD.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:

- clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament;
- clădirile propuse nu creează aglomerație de persoane;
- nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc);

- în cazul strazilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m și maxim 10,0 m dacă prin PUZ nu se specifică altfel;

- Retragerea în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10 m dacă prin PUZ nu se specifică altfel.

- În cazul existenței în banda de construibilitate a calcanelor există obligația realizării clădirii noi astfel încât să acopere calcanele vizibile din circulația publică.

- La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

- în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitenți) împrejmuirea va lipsi sau va fi retrasă de la aliniament astfel încât trotuarul din dreptul clădirii să aibă o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va putea fi retrasă de la aliniament și cu mai mult de 10,0 m dar nu mai mult de 15,0 m;

- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor;

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

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **4.00 metri**; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfasurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim **20.00** metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona centrala și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale între ele si anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale;
- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

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

În cazul în care una dintre constructii are o funcțiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este înălțimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; în cazul în care nici una dintre cladiri nu are o funcțiune cu prescriptii specifice de însorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior** ;

- aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Este obligatorie utilizarea materialelor durabile și a finisajelor de calitate, adecvate funcțiunii.
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau asbocimentului pentru invelitori.
- Este interzisă utilizarea imitațiilor materialelor tradiționale (imitație de piatră, imitație de țiglă ceramică, etc.).
- La finisajele de tamplărie și încadramente este permisă doar utilizarea culorilor specifice tradiționale sau păstrarea culorilor naturale ale materialelor [ex.: tamplăria natur, nevopsită].
- Se recomandă tamplăria specifică tradițională - din lemn masiv [cu cercevea dublă] cu geam simplu sau termopan [dublă].
- Este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit si a aparatelor de aer conditionat pe cladirile de utilitate publica, in cazul altor imobile se va evita dispunerea acestor aparate in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se recomanda evitarea dispunerii supratere a retelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) si stabilirea unui program de trecere a retelelor existente in subteran;
- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spitale vor fi asigurate doua surse independente de energie;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte functiuni si limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%;

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

CUT maxim = 1,2 mpACD/mp teren;

III.5. A1 - ZONĂ MIXTĂ INDUSTRIE/ SPAȚII COMERCIALE

Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+2 niveluri și înălțimea maximă de 10,0m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: producție industrială, depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mijlocii și mici, în principal din sfera industriei alimentare și a altor ramuri utile pentru susținerea agriculturii;
- depozitarea, conditionarea, ambalarea și distribuția produselor agricole;
- depozitare și distribuția altor bunuri și materiale;
- producția de energie „verde”
- servicii pentru producție, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii pentru agricultură;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- parcaje;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuit;
- se admit numai acele ferme de producție zootehnică de mici dimensiuni pentru care studiul de impact stabilește că nu necesită zone de protecție față de zonele existente sau reglementate adiacente;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării din zonă;
- amplasarea tuturor activităților de la articolele 1 și 2 sunt permise dacă nu prezintă risc tehnologic și au impact redus asupra vecinătăților;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- este interzisă amplasarea oricăror activități care induc condiționări asupra vecinătăților (zone de protecție sanitară, zone de condiționare tehnologice, zone de protecție la foc, etc.);
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000** mp. și un front minim la stradă de **30,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10** metri;
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri.

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

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri pe una dintre limitele laterale și **3.00** metri pe limita opusă;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0** metri, cu exceptia utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;

- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de scurgere si colectare a apelor pluviale sau, pana la marirea capacitatii rețelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim **20%** din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare;
- birourile, spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- in cazul incintelor depozitelor de materiale refolosibile si alte asemenea si a platformelor de precolectare a deșeurilor (rampa de transfer) imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada;

Pentru alte utilizari se aplica prevederile de la capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor dela capitolul **2.7.3.**

Împrejmuiri cu sisteme transparente de protectie

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

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- birourile, spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- in cazul incintelor depozitelor de materiale refolosibile si alte asemenea si a platformelor de precolectare a deșeurilor (rampa de transfer) imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada.

Pentru alte utilizari se aplica prevederile de la capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**

- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor dela capitolul 2.7.3.

Împrejmuiri cu sisteme transparente de protectie.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30%.

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

-CUT maxim = 1,0 mp ADC /mp teren

-CUTv max = 12 mc/mp

III.6. A2 - ZONĂ MIXTĂ AGROINDUSTRIALĂ

Zona constructiilor cu cladiri maxim P+2 niveluri si inaltimea maxima de 10,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse: subzona unitatilor de productie agricola si servicii pentru agricultura cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- categoriile de activități aferente agriculturii conform CAEN, cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, desfasurate in intreprinderi mici si mijlocii (depozitare si conditionare produse agricole, servicii pentru agricultura etc);
- sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- comert cu utilaje pentru agricultura, produse agricole, seminte, produse fitosanitare si alte asemenea ;
- sedii ale unor firme, consultanță agricola;
- parcaje la sol;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

amplasarea **panourilor publicitare** se poate face dupa cum urmeaza:

- numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp

- pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 12 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament
- pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 12 m in zona de protectie a drumului si dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizări:

- orice activitati care nu corespund vecinatatilor si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati ;
- orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 specificate nu sunt construibile pentru activități agricole.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6,0** m in cazul strazilor de categoria a III-a;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri pe una dintre limitele laterale si **3.00** metri pe limita opusa
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- H max 10,00m cu exceptia utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de scurgere si colectare a apelor pluviale sau, pana la marirea capacitatii rețelilor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 60% din suprafata incintelor.

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti
- in cazul incintelor depozitari de materiale re folosibile si platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 60%.

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

- CUT maxim = 1,8

III.7. V2 - ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE

Spații verzi de folosință publică: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi **art.15**);
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior**;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **15%**

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

- CUT maxim **0,3 mp** ADC/ mp. teren

III.8. V1 - ZONĂ SPORT AGREMENT

Diverse amenajări destinate practicării sportului cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate
- sali de antrenament, sali de întreținere și recuperare fizică;
- cabinete de medicină sportivă și fizioterapie
- stadioane
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber
- vestiare, anexe administrative
- spații verzi amenajate
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban
- parcaje aferente practicantilor sportului și spectatorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizări;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- cu excepția salilor de sport și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri H max = 15,0m-20,00m ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50** metri, vor fi dublate cu gard viu;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

- POT maxim = 40% valoare orientativă ce poate fi amenadată prin studii și proiecte de specialitate;

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

- CUT maxim 6 mc/ mp. teren;

III.9. G1 - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALĂ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Puturi de captare cu echiparea aferentă;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (statii de tratare, rezervoare înmagazinare, statii de pompare etc.);
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate;
- incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor.
- Alte incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotări edilitare diverse;
- Diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- birouri;
- Împrejuriri de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stăneneste circulația auto și pietonală și accesele în incintele adiacente;

- Retelele noi si extinderea retelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv in subteran;
- Insertia obiectelor sistemului de alimentare cu apa se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005 (vezi punctul Alimentare cu apă de la capitolul **4.6 Rețele tehnico-edilitare**)
- Amplasarea statiilor de epurare se face cu respectarea distantelor de protectie fata de zona de locuit prevăzute prin Ordinului 119 din 2014 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației/ si prin studiul de impact asupra mediului;
- Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu conditia asigurarii compatibilitatii functionale si de imagine cu zona de insertie.
- Tratarea deseurilor biodegradabile se va face la locul de productie (in gospodarii) sau in incinte specializate amplasate la distantele sanitare necesare potrivit legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone de locuinte, 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se va respecta regimul de aliniere existent in zona.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor cu excepția instalațiilor specializate nu va depăși P niveluri H max = 6,0m (înălțimea maxima cornișă/atic - 3,0m);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite;
- pentru incintele tehnice se aplica prevederile de la capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

- Pentru imprejuriri cu caracter tehnic (de ex. imprejuriri de protectie pentru puturi) se pot admite si imprejuriri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzatoare;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim 0,50 mp. ADC/ mp. teren

III.10. G2 - ZONĂ CIMITIR

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor.

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare, etc.) ;
- Insertia cimiterelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de **100,00** metri față de teritoriile (zonele) protejate²².

²²Teritoriu protejat definit conform Legii nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **6,00** metri.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim **3,00** metri față de împrejmuire; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)²³. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

²³Conform Legii nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile și serviciile funerare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente si minim **10,00** metri la cimitirele noi;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m si maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de **2.20** metri; împrejuririle spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim **2,20** metri;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,50** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

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

- CUT maxim = **0,2mp** ADC / mp. teren

III.11. S - ZONĂ SPECIALĂ

Pe teritoriul administrativ al localitatii Ministerul Apararii Nationale are in administrare imobilul nr. 3440, in suprafata totala 840,00mp [conf. adresei nr. DT.2911/19.05.2017].

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

-Fara precizari – conform reglementari specifice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Fara precizari – conform reglementari specifice, cu asigurarea protectiei vecinatatilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

-Fara precizari – conform reglementari specifice, cu asigurarea protectiei vecinatatilor;
-In zonele propuse pentru schimbarea functiunii nu sunt admise decat lucrari pentru mentinerea functionalitatii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

-Fara precizari – conform reglementari specifice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Fara precizari – conform reglementari specifice

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

-Fara precizari – conform reglementari specifice

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

-Fara precizari – conform reglementari specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Fara precizari – conform reglementari specifice

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Fara precizari – conform reglementari specifice;

-Pentru personal si vizitatori se iau in considerare, orientativ, normele pentru constructii administrative .

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Fara precizari – conform reglementari specifice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

-Fara precizari – conform reglementari specifice;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- minim 20% din suprafata;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,00 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform normelor tehnice;

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

- conform normelor tehnice;

III.12. T1 - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ/ PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

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

Străzile din cadrul comunei se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc²⁴, astfel:

- **drumuri de categoria a II** - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre drumurile clasificate (DN, DJ, DC);

- **străzi de categoria a III-a** - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în interiorul comunei.

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

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

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

Zonele de siguranță și de protecție²⁵ în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului²⁶.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

²⁴ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a II-a, art. 9.

²⁵ Limitele zonelor de protecție și siguranță sunt prevăzute în capitolul IV al prezentului RLU – Restricții temporare și definitive.

²⁶ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. I, art. 19, alin. (3)

- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare subterane.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv²⁷;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere²⁸;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale²⁹;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului³⁰.
- Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterrane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție³¹;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole³²;
- pe drumurile publice sunt interzise:
- competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;

²⁷ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

²⁸ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

²⁹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

³⁰ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

³¹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

³² Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

- comerțul ambulant³³.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
 - indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim **400 mp**, cu un front la stradă de minim **15,00 metri**;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR adiacent;
- 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 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria III.

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

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- conform studiilor de specialitate.

³³ Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

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

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în comuna, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- deținătorii de construcții, amenajări, accese, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației³⁴.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;

³⁴ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a V-a, art. 50.

- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare³⁵.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se aplica prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. *Împrejmuiri*;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,5.
- CUT volumetric: 6,0 mc/mp

³⁵ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.

III.13. EX1 - ZONE DESTINATE AGRICULTURII

Fac parte urmatoarele subzone:

- **Ex 1** – zone terenuri arabile
- **Ex 1** – livezi si vii
- **Ex 1** – zone pasuni

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare si productie agricola vegetala in incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.
- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supun 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).
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate³⁶ se va putea face in baza unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata;
- Pentru ferme și exploatări agricole comerciale³⁷ este permisa amplasarea in teritoriul fermei a unor sedii de ferma si anexe necesare exploatarei agricole cu suprafata construită la sol de maximum 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in aceasta conditionare constructii si amenajari destinate strict pentru productia agricola - sere, solarii, ciupercariisi alte asemenea caror amplasare nu este limitata.
- Pentru fermele de subzistenta (familiale)³⁸ este permisa amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarei: soproane, magazii etc; anexele exploatatiilor agricole nu vor ocupa mai mult de 5% din suprafata exploatatiei; serele, solariile, ciupercariile si alte asemenea utilizari destinate direct productiei nu sunt supuse limitarii.
- Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatarei agricole se poate face dupa cum urmeaza:

³⁶ Conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare

³⁷ Potrivit art.5 din OUG nr.108/2001 privind exploatatiile agricole

³⁸ Potrivit art.13 din OUG nr.108/2001 privind exploatatiile agricole

- Direct in baza prezentului regulament in cazul sediilor fermelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente si posibilitate de bransare din reseaua electrica existenta, pentru incinte cu suprafata de maxim 500 mp care nu includ adaposturi de animale ce exced prevederile alineatului 2 al prezentului articol.
- Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzand zonarea teritoriului fermei, aprobate in conditiile legii pentru alte cazuri decat cele din alineatul precedent si cel de mai jos.
- Pentru amplasarea fermelor si exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului (cele prevazute in OMS 119/2014), amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate. Zonele de protectie vor fi inscise in planul urbanistic de zona care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia.
- Pe terenuri agricole este permisa amplasarea altor constructii si amenajari prevazute de legislatia in vigoare (amenajari de infrastructura, constructii speciale etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament ;

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

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latura si 3,00 m pe celalta,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

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

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4.00 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare;
- se vor avea în vedere prevederile de la capitolul **2.7.1. Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 3,00 metri / înălțime max. admisibilă 6,0m(P);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se admit soluții locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor cu excepția fermelor zootehnice la care se admite un procent de spații verzi de 20%;
- se recomandă plantarea limitelor sediilor de fermă cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regulă pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu (sarmă sau plasă de sarmă pe stalpi de lemn sau metal)
- pentru sediile de fermă se aplică reglementările generale de la capitolul 2.7.3.

Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru sedii de fermă tip "locuința fermierului":

- POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție:

- POT maxim 40%

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

- CUT maxim pentru înălțimi $P = 0,3$ mp ADC /mp teren

Indicatorii de mai sus se aplică pentru sedii de fermă;

pentru incinte de producție:

- CUT max. 0,5 mc/mp teren.

III.14. EX2 - PĂDURI / TERENURI NEPRODUCTIVE

Sunt incluse toate pădurile de pe raza comunei Sălcioara, cu însemnat cu rol de ameliorare a climatului local și de protecție.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Plantații forestiere
- împăduriri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit numai utilizări legate direct de protecția și ameliorarea fondului forestier

- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentații de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere care nu implică defrisări

(2) Se admite amplasarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, potrivit legii.

(3) Se admite amplasarea, cu compensare potrivit legii a următoarelor categorii de obiective:

- 3.1. structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale (nu locuințe), sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local – cu reglementarea prin PUZ

3.2. locuinte sau case de vacanta, numai în fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice și juridice, suprafata maxima care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzand constructia, accesul și imprejmuirea, fiind de maximum 5% din suprafata proprietatii forestiere, dar nu mai mare de 200 mp – cu reglementarea prin PUZ

3.3. necesare explorarii și exploatarii urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativa, petrol și gaze naturale; reglementările vor fi stabilite prin PUZ si in prealabil cu aviz de oportunitate, în cazul:

- necesității stabilirii unor perimetre pentru amplasarea de construcții;
- înființării de drumuri
- necesității stabilirii unor zone de protecție care depășesc limitele parcelei beneficiarilor

3.4. rețele de surse de apa potabila și canalizare, rețele și sisteme de comunicatii, precum și drumuri de interes judetean și local; reglementările vor fi stabilite prin PUZ si in prealabil cu aviz de oportunitate, în cazul:

- necesității stabilirii unor perimetre pentru amplasarea de construcții;
- necesității exproprierilor
- necesității stabilirii unor zone de protecție care depășesc limitele parcelei beneficiarilor (servituți asupra altor parcele)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului sau care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.
- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Suprafata minimă a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzatoare ale străzilor în conformitate cu planșa 4.1

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000.

Amplasarea construcțiilor va fi retrasă de la aliniament, cu retragerea stabilită prin PUZ.

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

Conform PUZ, cu respectarea condițiilor generale de la capitolul II.3.3

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

Conform PUZ, cu respectarea condițiilor generale de la capitolul II.3.3

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.4.

Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Accesul prin servitute de trecere potrivit codului civil se admite pentru exploatarea forestieră a fondului, fără schimbarea categoriei de folosință, nu și pentru amplasarea de construcții.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor avea în vedere prevederile de la capitolul **2.7.1. Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Conform proiecte de specialitate pentru utilizări legate de exploatarea fondului forestier.

Pentru alte utilizări, înălțimea maximă se stabilește prin PUZ, după cum urmează:

- Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.2.4.3.
- Înălțimea maximă recomandată la streșină: 7,00 m (P+1) cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor;
- Înălțimea maximă la coamă: 11,0 m.
- Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul **II.2.5.**

Se recomandă să se utilizeze culorile tradiționale și materiale locale - lemnul

Nu se recomandă acente de culoare.

Pentru construcțiile civile se vor utiliza acoperisuri simple, cu învelitori din materiale tradiționale sau înlocuitori ai materialelor tradiționale cu finisaj mat în gama de culori a materialelor tradiționale.

Pentru anexe funcționale se admite utilizarea materialelor industriale și acoperisuri cu pante mai reduse din tablă de aluminiu, tablă ondulată/cutată, azbociment, etc.

Alte reglementări se vor stabili, după caz, prin PUZ.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele **II.5 - II.5.1, II.5.2.**

Nu sunt obligatorii bransamente la utilități publice pentru exploatarea agricolă a terenului.

Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.

Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare (vezi **II.5.1**).

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **II.5.3**.

Extinderile de rețele tehnico-edilitare și rețelele noi se vor amplasa în subteran, cu afectarea minimă a fondului forestier.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Potrivit Codului silvic

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Prin excepție de la prescripțiile generale cuprinse în **capitolul II.7.3** se recomandă împrejmuiri ușoare, pe perimetrul incintei (din lemn sau plasă de sârmă).

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

Pentru locuințe (inclusiv case de vacanță) suprafața delimitată pentru construcție, anexe, amenajări, acces din drumul public va reprezenta maxim 5% din proprietatea forestieră deținută, fără a depăși 200 mp.

POT max se stabilește prin PUZ și conform reglementările silvice, pentru perimetrul delimitat în care se amplasează construcțiile și amenajările.

De regulă $POT_{max} \leq 45\%$ în incinta scoasă din circuitul silvic.

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

Conform PUZ și conform reglementările silvice.

De regulă $CUT_{max} \leq 0,9$ în incinta scoasă din circuitul silvic.

III.15. EX3 - APE DE SUPRAFAȚĂ/ CANALE DE IRIGAȚIE

Include apele de suprafața permanente și nepermanente.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de gospodărire a apelor ;
- alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de poduri pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii ;
- podete de traversare a torentilor și canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii ;
- lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, în baza studiilor de specialitate, conform legii ;
- drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă pe baza studiilor de specialitate, conform legii ;
- Alte lucrări admise de autoritatea de gospodărire a apelor ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2 ;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- fara obiect ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- fara obiect ;

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

- fara obiect ;

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

- fara obiect ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie asigurarea accesului de intretinere la malul apelor in conditiile legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fara obiect ;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- fara obiect ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fara obiect ;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- fara obiect ;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- In albia minora este interzisa plantarea;

- In zona de protectie a apelor este recomandata executia de plantatii de protectie si imbunatatire a microclimatului cu avizul autoritatii de gospodarire a apelor;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- fara obiect ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fara obiect ;

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

- fara obiect ;

IV. RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE

IV.1. MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE

În vecinătatea construcțiilor cu valoare culturală/memorială, și în incinta lor, executia lucrărilor de construire se va putea face numai după obținerea avizului Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Ialomița . (vezi **capitolul 2.1.8. Situri arheologice și monumente istorice**)

În perimetrul celor **3 movile** de pe teritoriul comunei, identificat conform **Studiu de Fundamentare Istoric și Arheologic** orice lucrări de construire se vor executa după descărcarea de sarcină arheologică și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Ialomița.

RECOMANDĂRI PENTRU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PUG³⁹ – zona de protecție a movilelor și a construcțiilor cu valoare culturală/memorială

1. interzicerea arăturilor pe cele trei movile, respectiv, orice intervenție care ar putea afecta solul fără descărcare de sarcină arheologică.
2. Conservarea Bisericii din satul Rași Vechi
3. Conservarea Școlii din satul Rași, eventual refuncționalizarea acesteia prin transformare într-un punct cu funcții culturale
4. Conservarea ruinelor Bisericii din satul Rași (Rași Noi), prin integrarea acestora într-un parc.
5. Conservarea casei specifice zonei

IV.2. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (**spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee, etc.**) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum **15 m** față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate⁴⁰.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum **15 m** de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității⁴¹.

³⁹ Extras preluat din "Studiu de Fundamentare Istoric" aferent PUG

⁴⁰ Conform Ordinului nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014

⁴¹ Ibidem

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate⁴², se asigură zone de protecție sanitară. Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

<i>Ferme de cabaline, pana la 20 de capete</i>	<i>50 m</i>
<i>Ferme de cabaline, peste 20 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete</i>	<i>50 m</i>
<i>Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete</i>	<i>200m</i>
<i>Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete</i>	<i>500m</i>
<i>Ferme de păsări, până la 1.000 de capete</i>	<i>50 m</i>
<i>Ferme de păsări între 1.001- 5.000 de capete</i>	<i>200 m</i>
<i>Ferme de păsări între 5.001- 10.000 de capete</i>	<i>500m</i>
<i>Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale</i>	<i>1000m</i>
<i>Ferme de ovine, caprine între 300-1500 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete</i>	<i>200m</i>
<i>Ferme de porci, până la 50 de capete</i>	<i>100 m</i>
<i>Ferme de porci între 51-100 de capete</i>	<i>200m</i>
<i>Ferme de porci între 101-1.000 de capete</i>	<i>500m</i>
<i>Complexuri de porci între 1.000-10.000 de capete</i>	<i>1 000 m</i>
<i>Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete</i>	<i>1 500m</i>
<i>Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capet</i>	<i>100m</i>
<i>Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete</i>	<i>200 m</i>
<i>Ferme și crescătorii de struți</i>	<i>500 m</i>
<i>Ferme și crescătorii de melci</i>	<i>50 m</i>
<i>Spitale veterinare</i>	<i>30 m</i>
<i>Grajduri de izolare și carantină pentru animale</i>	<i>100 m</i>
<i>Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare</i>	<i>100 m</i>
<i>Abatoare</i>	<i>500 m</i>
<i>Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor</i>	<i>200 m</i>
<i>Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală</i>	<i>50 m</i>
<i>Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale</i>	<i>500 m</i>
<i>Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone</i>	<i>100 m</i>
<i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone</i>	<i>200 m</i>
<i>Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite</i>	<i>150 m</i>
<i>Stații de epurare de tip modular (containerizate)</i>	<i>50 m</i>
<i>Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise</i>	<i>300 m</i>
<i>Paturi de uscare a nămolurilor</i>	<i>300 m</i>
<i>Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor</i>	<i>500 m</i>

⁴² Conform Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Prin teritorii protejate, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

<i>Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase</i>	<i>500 m</i>
<i>Crematorii umane</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Autobazele serviciilor de salubritate</i>	<i>200 m</i>
<i>Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane</i>	<i>500 m</i>
<i>Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport</i>	<i>50 m</i>
<i>Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri</i>	<i>50 m</i>
<i>Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne</i>	<i>100 m</i>
<i>Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Parcuri eoliene</i>	<i>1.000 m</i>
<i>Cimitire și incineratoare animale de companie</i>	<i>200 m</i>
<i>Rampe de transfer deșeuri</i>	<i>200 m</i>

În interiorul zonelor de protecție sanitare se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Distanțele prevăzute la art. 11/ Ordin 119/2014 pot fi modificate⁴³ doar pe baza studiilor de impact asupra sanatații, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sanatații.

IV.3. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

PROTECȚIE LA RISCUL ALUNECARILOR DE TEREN⁴⁴

Conform hărții Anexa 6 - Anexa 6a respectiv tabel Anexa 7, fără potențial de alunecări (de teren). Totuși, fenomene de instabilitate pot apărea, în special în perioade cu precipitații intense, pe taluzul terasei superioare a R. Ialomița.

PROTECȚIE LA INUNDAȚII⁴⁵

Conf. hărții Anexa 4 - Anexa 4a respectiv tabel Anexa 5, în unități administrativ teritoriale fără potențial de inundații.

Cu toate acestea, pe teritoriul comunei fenomenele de inundabilitate pot apărea în lunca R. Ialomița (conform hărților de hazard și de risc la inundații - Directiva de Inundații 2007/60/CE) la nord de taluzul luncii superioare a R. Ialomița.

Canalele de irigație din zonă prezintă maluri amenajate astfel că în perioadele cu precipitații acestea nu prezintă riscuri de inundabilitate.

PROTECȚIE LA RISCUL CUTREMURELOR DE PĂMÂNT⁴⁶

Din punct de vedere seismic comuna Sălcioara se încadrează în zona de macroseismicitate $I = 7_I$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1— 93.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 /1- 2013 teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30g$.

⁴³ Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

⁴⁴ Conform Studiu de Fundamentare Geotehnic aferent PUG

⁴⁵ Conform Studiu de Fundamentare Geotehnic aferent PUG

⁴⁶ Conform Studiu de Fundamentare Geotehnic aferent PUG

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.60$ sec. Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea).

IV.4. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de lege în vigoare și a studiilor:

- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărire a apelor
- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru accesul populației la malul apelor
- Protecția văilor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

IV.5. ZONE EXPUSE RISCURILOR ANTROPICE

Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic

Pentru reducerea efectelor unui posibil accident major asupra populației se prevăd următoarele:

-Prin prezentul regulament se interzice amplasarea de unitati economice cu risc tehnologic in intravilanul comunei Sălcioara.

Protecție la alte riscuri antropice

- Este interzisa amplasarea de locuinte si alte functiuni protejate in zona de protectie fermelor zootehnice legal edificate potrivit reglementarilor in vigoare
- Este interzisa infiintarea de ferme zootehnice si amplasarea altor utilizari posibil a afecta locuirea la distante mai mici decat distanta sanitara de protectie prevazuta de reglementarile legale in vigoare fata de zona de locuit. Distanța sanitara de protecție se stabilește fata de limitele maxime permise ale edificabilului constructiei/constructiilor principale.

IV.6. REȚELE TEHNICO - EDILITARE

Rețele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare.

Lucrări hidrotehnice pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice etc.

Echipamente necesare rețelilor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

ALIMENTARE CU APĂ

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul **forajelor** care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizând criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodynamic active, folosind parametrii hidrogeologici ai acviferului⁴⁷ dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

În afara zonei de protecție sanitară cu regim sever se instituie zona de protecție cu regim de restricție în care se iau măsuri de protecție astfel încât să se elimine pericolul de alterare a calității apei

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare.

Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

⁴⁷ Potrivit art.11-12 și 13 din H.G.930/2005

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- **stații de pompare, 10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **instalații de tratare, 20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- **rezervoare îngropate, 20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **aducțiuni, 10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

ALIMENTARE CU ENERERGIE ELECTRICĂ

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20m** la limita zonei de protecție.

Pentru a se putea construi față de postul de transformare este necesar să se respecte distanța minimă de **20m**.

Pentru LEA MT – zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei – **24m**.

Distanța minimă de siguranță a LEA 20kV față de construcții este **3m** între conductorul extrem la deviație maximă, al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, în culoare amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protecție și de siguranță se delimitează la **0,1 m** în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA j.t. și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de **1m**.

Se interzice amplasarea instalațiilor ce generează în jurul lor zonă explozivă, la o distanță mai mică de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai înalt stâlp față de limita zonei explozive.

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie/joasă tensiune zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de **0,8m**.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

ALIMENTARE CU GAZE

Reglementarile sunt cuprinse în Normele tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale aprobate prin Decizia presedintelui ANRGN nr.1220/2006 cu modificările ulterioare.

Distanța minimă pe orizontală între axul conductelor de gaze de înaltă presiune și diferite obiective este următoarea:

- 20 m față de construcțiile industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv dacă există până la 45 cladiri inclusiv în unitatea de clasă de locație⁴⁸, dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective cu până la trei etaje inclusiv, până la 45 cladiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor cladiri cu patru sau mai multe distanța minimă este de 200 m;

- 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână timp de 10 săptămâni în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 cladiri în UCL;

Reducerea tuturor distanțelor până la limita minimă de 20 m între construcții și conducte se poate face cu creșterea gradului de siguranță a conductelor pe cheltuielile solicitantului⁴⁹.

IV.7. ZONE DE PROTECȚIE ALE CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulații rutiere - drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene;

CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

În **zonele de siguranță** ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului⁵⁰, astfel:

⁴⁸ Unitatea de clasă de locație UCL): suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 m

⁴⁹ Potrivit art.190 lit.a din Legea energiei electrice și gazelor naturale nr.123/2012

- Pentru DN – **26,00m** din ax,
- Pentru DJ – **24,00m** din ax,
- Pentru DC – **20,00m** din ax.

IV.8. ZONE ÎN CARE ESTE NECESARĂ DETALIEREA REGLEMENTĂRIILOR PRIN PUZ

Categorii de zone in care este necesara detalierea reglementarilor prevazute in prezentul PUG:

Zone in care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii ⁵¹.

V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

V.1. INTRAREA IN VIGOARE

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificarile ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Sălcioara.

V.2. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul⁵². In acest sens, odata cu aprobare PUG nu mai pot ramane in vigoare documentatii PUD/PUZ aprobate anterior acestuia, indiferent de perioada de valabilitate a acestora.

⁵⁰ Conform Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

⁵¹ Conform Legii 350/2001 actualizata [17.03.2016]

⁵² Conform Legii 350/2001 actualizata [17.03.2016]

sc ARIA URBANĂ srl-d

Bd. NGrigorescu nr.5 S3 Bucuresti
CUI33203257 | J40/6177/2014
ariaurbana.e@gmail.com 0721 458 136



ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este insotit de urmatoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza regulament local de urbanism
- Anexa 2: Glosar
- Anexa 3: Legislatie

Elaborat,
Urb. Radu Ștefan Andreescu