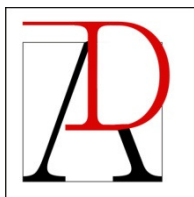


**PROIECTANT DE SPECIALITATE :**  
**S.C. AREAL DESIGN S.R.L.**



**PROIECTANT GENERAL:**  
**S.C. MODUL PROIECT S.A.**



**MP MODUL PROIECT S.A.**  
SOCIETATE SPECIALIZATA IN PROIECTARE  
ARHITECTURĂ, URBANISM, CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE AGRICOLE,  
ALIMENTĂRI CU APĂ ȘI CANALIZĂRI, CONSTRUCȚII RUTIERE,  
INSTALAȚII SANITARE ȘI TEHNICE, AUTORIZAȚII DE MEDIU, TOPOGRAFIE  
ȘI CADASTRU DE SPECIALITATE, STUDII GEOTEHNICE  
ALEXANDRIA, STR. LIBERTĂȚII, NR. 200A, COD POȘTAL 140038  
TEL. 0247/31 17 14 TEL/FAX 0247/32 49 95  
e-mail contact@modulproiectsa.ro e-mail info@modulproiectsa.ro



**COD PROIECT: 127 U/ 2008**

**TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL**  
**COMUNA ISLAZ– JUDEȚUL TELEORMAN**

**FAZA: VOL.II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**  
**PLAN URBANISTIC GENERAL**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PROIECTANTI:**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. MODUL PROIECT S.A.**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. AREAL DESIGN S.R.L.**

**COORDONATOR: ARHITECT URBANIST ENACHE LUCIAN**

**PROIECTANT: URBANIST MIRUNA CHIRITESCU**

**BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ISLAZ**

**DATA: 2010**

## **COLECTIV DE ELABORARE**

***Coordonator:*** Arhitect urbanist ENACHE LUCIAN

***Proiectant urbanist:*** Urbanist MIRUNA CHIRITESCU

***Sef proiect:*** Arhitect DINU CEZAR

***Proiectant retele edilitare:*** Inginer CARSTEA CONSTANTA

Inginer RADU MARIAN \  
Inginer SAVOIU SORIN

***Proiectant Drumuri:*** Inginer CAPATANA IULIAN

***Redactare grafica:*** Urbanist CHIRITESCU MIRUNA

Inginer SILVIU CIOFLEC

***Proiectanti:*** Urbanist TOTOLICI IRINA

Economist MALINA NEAGU

Inginer SILVIU CIOFLEC

Stud. topograf ADRIAN CHIRITESCU

# **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

## **PIESE SCRISE**

### **VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL**

### **VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL**

## **PIESE DESENATE**

P1 - INCADRAREA IN TERITORIU <b>Incadrare in teritoriu</b>	<b>1:25 000</b>
P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI <b>Situatia existenta - Disfunctionalitati</b>	<b>1:5 000</b>
P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE <b>Reglementari urbanistice – Zonificare</b>	<b>1:5 000</b>
P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	
4.1 <b>Reglementari – Ehipare - Alimentare apa si canalizare</b>	<b>1:5 000</b>
4.3 <b>Reglementari – Ehipare edilitara - Alimentare cu energie electrica si telecomunicatii</b>	<b>1:5 000</b>
P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR <b>Proprietatea asupra terenurilor</b>	<b>1:5 000</b>
P6– PROFILE TRANSVERSALE <b>Profile transversale</b>	<b>1:200</b>

## **CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- **Foaie de capat**
- **Colectiv de elaborare**
- **Borderou de piese scrise si desenate**
- **Cuprins regulament local de urbanism**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

- 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 2.BAZA LEGALA A ELABORARII
3. DOMENIU DE APLICARE

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.
- 5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
- 6.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
- 9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

- ZC - ZONA CENTRALA
- L - ZONA PENTRU LOCUINTE
- IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- V - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT
- C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII
- G - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA
- TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE
- M – ZONA MIXTĂ

### **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

- EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

- ANEXA1
- ANEXA 2

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I.DISPOZITII GENERALE

### 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1.Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale
- 1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ( PUZ) pentru parti componente ale comunei Islaz se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara modificarea PUG conform legii.
- 1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia initiala.
- 1.6. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.
- Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- 1.7. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- condiții dificile de fundare;
  - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
  - obiective cu destinații semnificative.
- În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:
- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității ( succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
  - din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
  - la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte;
- 1.8. In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o

impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

a) sa respinga in mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate;

b) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea de catre autoritatea publica locala competenta a unui plan urbanistic zonal;

c) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, in conditiile legii, si de aprobarea acestuia de catre autoritatea publica locala, numai in situatia solicitarii construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de productie, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidentiale noi, infrastructura de transport, in situatia extinderii intravilanului localitatii cu cel putin 10.000 m<sup>2</sup> pentru functiuni de locuire sau cu cel putin 5.000 m<sup>2</sup> pentru functiuni de servicii sau productie;

d) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal;

e) sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, in situatia solicitarii construirii pe o parcela in cadrul unui front continuu construit preexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat.

1.9. 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.

2.0. Orice PUZ care modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament va contine si piesele desenate modificatoare ale subzonei, cat si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

- Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.
- Hotararea de aprobare a PUZ a Consiliului Local al comunei Islaz , va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

## **2.BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborarii RLU pentru comuna Islaz, stau in principal :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile ulterioare;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999
- Ordinul nr.1430/2005 al MLPAT pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991,actualizata;
- Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare(OUG nr. 214/2008) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004 ( cu anexele 1 si 2) si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari.

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, versiunea actualizata la 13.12.2007 care cuprinde ultima modificare adusa de Legea nr. 340/2007.
- Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 325/2008; lege privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii..Consolidata 2007
- Legea privind protejarea monumentelor istorice ( 422 / 2001 );
- OG 43/ 2000 privind situarile arheologice modificata si completata prin Legea 378/2001 respectiv Legea 258/2006.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Hotararea de Guvern nr. 930 din 2005 cu modificarile si completarile ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- Legea nr. 7/1996 Actualizata prin Legea nr. 329/2009 O.U.G. nr. 64/2010; lege privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
- L. nr.46/2008 - Codul silvic
- O.U.G. nr.3/2010 pentru modificarea si completarea Legii apelor nr. 107/1996
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea privind protectia mediului 137 / 1995(abrogata), republicata, OUG 195 / 2005 ;
- Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediul inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a IV – a – reseaua de localitati;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- Ordinul Ministerului Culturi si Patrimoniului national nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturi si cultelor nr.2341/2004 privind aprobarea listei monumetelor istorice, actualizata si a listei monumetelor istorice disparute, publicate in M.O. al Romaniei nr. 670 bis / 01. 10 2010.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.

- Legea nr. 13 din 2007: „ Legea energiei electrice” ACTUALIZATA
- H.G. nr.349/2005 privind depozitarea deseurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe caile ferate române, modificata prin Ordonanta de Urgenta nr.111 din 14 iulie 2005

### **3. DOMENIU DE APLICARE**

3.1. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Teritoriul intravilan al Comunei ISLAZ este compus din :

- intravilanul localitatilor ISLAZ , Moldoveni
- trupuri izolate

3.2. Dupa aprobarea teritoriul intravilan al comunei Islaz, figurat in Plansa nr.3 -

Reglementari Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996, prin grija administratiei publice locale.

3.3. Zonificarea functionala a comunei Islaz s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare.Zonificarea functionala este prezentata in plansa 3 , face parte integranta din RLU si PUG si este conforma cu prevederile art. 14 din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala stabilita in PUG.

3.4. Împărțirea teritoriului în zone si subzone , s-a făcut conform planșei de Reglementări.

3.5. 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 sau discontinuu
- (3) configurația parcellarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

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



## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei;

#### **ARTICOLUL 3 – Terenuri agricole din extravilan**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole si silvice din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- (2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE .

#### **ARTICOLUL 4 – Terenuri agricole din intravilan**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:
  - completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
  - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
  - amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte

- (3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU si altor reglementari legale ce pot apare ulterior ;

#### **ARTICOLUL 5 – Suprafete impadurite**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, se pot autoriza cu avizul organelor administratiei publice de specialitate numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.
- (2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului

4.4. La autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se are in vedere art. 6.

#### ARTICOLUL 6 – Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora si in zona de protectie a fluviului Dunare si a raului Olt, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente ( Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei);

#### ARTICOLUL 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor

(3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

(4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor articolului 8 din Regulamentul general de urbanism.

#### ARTICOLUL 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

##### **Arii naturale protejate**

- NATURA 2000 - SIT DE IMPORTANTA COMUNITARA - **ROSCI0044** - TIP B - "RAUL OLT INTRE MARUNTEI SI TURNU MAGURELE"
- NATURA 2000 - SIT DE IMPORTANTA COMUNITARA - **ROSCI0376**- TIP B - "CORABIA-TURNU MAGURELE"
- NATURA 2000 - SIT DE PROTECTIE SPECIALA - **ROSPA0024** - TIP A - "CONFLUENTA OLT-DUNARE"

1. Rezervația naturală Ostrovul Mare( 140 ha) a fost instituită ca o nouă arie naturală protejată avifaunistică ,prin Hotărârea Guvernului nr. 1143 din 18/09/2007(Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 691 din 11/10/2007), cu avizul nr. 16/CJ/8.08.2005 a Comisiei pentru Ocrotirea Monumentelor Naturii.

Dunărea Inferioară împreună cu Delta Dunării reprezintă una dintre cele mai remarcabile ecoregiuni de zonă umedă din lume. Dinamica hidrologică a fluviului, procesele de eroziune și sedimentare și regimul periodic al inundațiilor, determină formarea a numeroase ostroave de-a lungul graniței dintre România și Bulgaria. Aceste ostroave care găzduiesc ecosisteme de luncă bogate cum ar fi: păduri naturale de luncă, cordoane de nisip, mlaștini și canale naturale, sunt părți integrante ale coridorului de migrație situat de-a lungul Dunării, esențial pentru distribuția a numeroase specii de animale și plante.

Principalele probleme care afectează habitatele acestor ostroave sunt managementul defectuos al pădurilor de luncă (conversia în plantații de plop) și navigația. Din totalul suprafeței ostroavelor românești, 51% reprezintă habitate naturale (păduri naturale de luncă, cordoane de nisip și mlaștini) incluse în Anexa I a Directivei Habitats reprezentând locuri importante de reproducere, hrănire și iernare pentru specii de păsări amenințate la nivel global. Așadar, conservarea ostroavelor românești este crucială pentru salvarea ecosistemelor de luncă din întregul bazin al Dunării și pentru prevenirea pierderii lor.

Limitele rezervației sunt :

- Limita nordică este reprezentată de limita grindului ce pornește din borna silvică 131 și continuă prin bornele silvice 133, 135, 137, 139, 141, până la borna silvică 143.
- Limita nord-estică este reprezentată de limita subparcele forestiere 75B, până la borna silvică 143.
- Limita estică este reprezentată de limita subparcele forestiere 75B.
- Limita sud-estică este reprezentată de limita subparcele forestiere 75B, până la borna silvică 144.
- Limita sudică este reprezentată de limita grindului ce pornește din borna silvică 144 și continuă prin bornele silvice 142, 136, 134, până la borna silvică 132.
- Limita sud-vestică este reprezentată de limita subparcelelor forestiere 68A, 68C, 68D, până la borna silvică 132.
- Limita vestică este reprezentată de limita subparcele forestiere 68B.
- Limita nord-vestică este reprezentată de limita subparcele forestiere 68B, până la borna silvică 131.
- 

Rezervația naturală Ostrovul Mare cuprinde grindul Ostrovul Mare și are parcelele și subparcelele forestiere 68A-D, 69A-F, 70A-F, 70N, 71A-D, 71N, 72A-D, 72N, 73A-H, 73N, 74A-G, 75A-B, 104N, 105N, 106N din UP VI Calnovăț a OS Corabia (județul Olt) și luciul de apă al Dunării, limitrof grindului.

Parcelele și subparcelele silvice sunt preluate din amenajamentul silvic al UP VI Calnovăț a OS Corabia întocmit în anul 2001.

Solurile de pe Ostrovul Mare se încadrează în clasa solurilor neevolute:

- protosoluri aluviale (gleizate, salinizate, tipice și litice)
- aluviale (tipice, gleizate, molice)

Continutul în humus total este 47,2%, ceea ce oferă o productivitate mijlocie spre slabă.

Vegetatia de pe ostrov se inscrie la tipul de silvostepa:

- silvostepa grind inalt neumezit freatic (lunca de zavoii de plop alb). Substrat de aluviuni fluviatile rar inundabile;
- silvostepa grind inalt neumezit freatic (lunca de zavoii de plop). Substrat de aluviuni fluviatile rar inundabile, umezite freatic;
- silvostepa humifer umed (lunca de zavoii de plop). Substrat de aluviuni fluviatile rar inundabile, umezit freatic si aluvial intens humifer;
- silvostepa (lunca de zavoii de salcie). Substrat aluvial amfigelic, prelungit inundabil;
- silvostepa, intinsuri slab gleizate (lunca de zavoii de salcie). Substrat aluvial gleiat, relative prelungit inundabil.

#### Habitate

“Lista tipurilor de habitate si a speciilor de interes comunitar pentru care a fost declarat sit de importanta comunitara” (Anexa nr. 4) cuprinde:

6440 – pajisti aluviale din *Cnidion dubii*;

91E0 – Paduri aluviale cu *Alnus glutinosa* si *Fraxinus excelsior* (*Alno-PAdion*, *Alnion Incanae*, *Salicion Albae*);

91F0 – Paduri ripariene mixte cu *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Fraxinus excelsior* sau *Fraxinus angustifolia*, din lungul marilor rauri (*Ulmenion minoris*);

92A0- Zavoiaie cu *Salix alba* si *Populus alba* (parcelele 73A, 73B, 74, 75).

Arboretele naturale aproape virgine de *Populus nigra*, care s-au dezvoltat viguros, au o înăltime în prezent de circa 30 metri și o acoperire medie de 75%. Aceste arborete dezvoltă în sinuzia ierboasă unele liane.



POPULUS NIGRA

Aceste tipuri de habitat sunt listate în Anexa I din Directiva Habitate (92/43/EEC) și în Anexa nr. 2 a OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturaletejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

#### Fauna

- Specii de mamifere:  
1335 – *Spermophilus citellus* (Popandau, Suita)
- Specii de amfibieni si reptile:

1188 – *Bombina bombina* (Buhai de balta cu burta rosie); 1993 – *Triturus dobrogicus* (Triton cu creasta dobrgean).

- Specii de pesti:

2491 – *Alosa pontica* (Scrumbie de Dunare);

1130 – *Aspius aspius* (Avat);

1149 – *Cobitis taenia* (Zvarluga);

1124 – *Gobio albipinnatus* (Porcutor de nisip);

2511 – *Gobio kessleri* (Petroc);

2555 – *Gymnocephalus baloni* (Ghibrt de rau);

1157 – *Gymnocephalus schraetzer* (Raspar);

1145 – *Misgurnus fossilis* (Tipar);

2522 – *Pelecus cultratus* (Sabita);

1134 – *Rhodeus sericercus amarus* (Boare);

1160 – *Zingel streber* (Fusar); 1159 – *Zingel zingel* (Pietrar).

- Specii de nevertebrate

4064 – *Theodoxus transversalis* (Melc).

Alaturi de speciile protejate se mai intalnesc: bursuci, sacali, mistreti, iepuri, sitari si pisici salbatice.

De asemenea se intalnesc cormorani:

- cormoranul mare (*Phalacrocorax carbo*) care ierneaza pe ostrov in numar foarte mare);

- cormoranul mic (*Phalacrocorax pygmeus*).



CUIB DE CORMORAN

Toate aceste specii sunt listate în Anexa I a Directivei Pasări (79/409/EEC). În legislația din România cele 5 specii de păsări sunt cuprinse în Anexa nr. 3 a OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Instituire acestei zone ca rezervatie naturala are ca scop protejarea și menținerea biodiversității habitatelor și speciilor ostroavelor de pe Dunăre și managementul adaptativ al pădurilor de luncă, acțiuni care vizează activități de conservare, management al habitatelor și speciilor de pe ostroave și de conștientizare publică.

Aspecte cu impact asupra mediului care necesita interventia rapida sunt eroziunea de mal in lungul parcelelor 74C, 75A, 75B. Eroziunea din anii anteriori a distrus biotopul pentru

o colonie de starci, aceasta nemaiaintalnindu-se ulterior pe ostrov;deseuri solide aduse de apele fluviului,poluarea fonica si cu substante lichide de la transportul naval.

Cele 140 de hectare ale Rezervației naturale Ostrovul Mare, un habitat pentru cormorani din vecinătatea comunei Islaz, au fost atribuite în custodie Asociației Echilibru din București.

2.Sit de importanta comunitara ROSCI0044''Corabia-Turnu Magurele'' instituit cu regim de arie naturală protejată , ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România,prin Ordinul 1964 din 13 decembrie 2007 al Ministerului Mediului si Dezvoltarii Durabile(Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 98 din 7 februarie 2008). Limitele sitului au fost evidentiata pe plansa de riscuri naturale si antropice, ca vectori cu referință geografică în sistemul național de proiecție Stereografic 1970.

Articolul 4 ,aliniații 1 si 2, din acest ordin prevede:

(1) Pentru toate planurile, programele și proiectele care urmează să se desfășoare în siturile de importanță comunitară, precum și în vecinătatea acestora, se aplică prevederile legale în vigoare referitoare la procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și la procedura-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

(2) Raportul de mediu, respectiv raportul de evaluare a impactului asupra mediului, trebuie să evidențieze toate speciile și/sau tipurile de habitate de interes comunitar pentru a căror conservare s-a desemnat situl respectiv și să propună măsuri de reducere a impactului asupra acestora, măsuri de conservare și/sau măsuri compensatorii, după caz.

Datele caracteristice ca localizare ,descriere ,specii protejate sunt cuprinse in Formularul standard Natura 2000 anexat.

3.Aria de protectie speciala avifaunistica ROSPA 0024''Confluenta Olt-Dunare a fost instituita ca arie naturala protejata ,prin Hotărârea Guvernului nr. 1284 din 2007(Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr.739 din 31/10/2007). Delimitarea, pe plansa nr.2 Riscuri naturale si antropice, s-a realizat prin preluarea datelor in format digital, puse la dispozitie de Ministerul mediului , in proiectie nationala Stereo 1970.

Datele caracteristice ca localizare ,descriere ,specii protejate sunt cuprinse in Formularul standard Natura 2000 anexat.

Natura 2000 e principalul instrument la nivel european pentru conservarea naturii.Siturile Natura 2000 nu vor fi atat de restrictive, ci in ele vor fi permise activitatile care nu afecteaza speciile pentru care respectivul sit a fost desemnat deoarece ele exista tocmai datorita felului cum au fost gospodarite pana in prezent si de aceea e important ca majoritatea acestor activitati (cosit, pasunat etc) sa continue si in viitor pentru mentinerea speciei habitatului.

Ca urmare a desemnarii acestor situri si integrarea lor in UE prin programul Natura 2000, sunt evitate toate actiunile care ar putea distruge speciile si habitatele pentru care situl a fost desemnat si sunt stabilite masuri practice de conservare in cadrul unui plan de management pentru zona, in curs de elaborare ,conform OUG 57/20.06.2007 ce vor fundamenta zonarea acestora.

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa

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

4.7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor articolului 9 din Regulamentul general de urbanism.

#### ARTICOLUL 9 – Zone construite protejate

Prin studiul istoric s-au stabilit zone de protecție în jurul monumentelor clasificate. Acestea se regăsesc în planșa 3 Reglementări urbanistice – Zonificare.

*Monumentele clasificate și siturile arheologice de pe teritoriul studiat sunt:*

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010  
Judetul Teleorman – Localitatea ISLAZ

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
33	TR-I-s-B-14206	Castrul de la Islaz, punct "Racovita"	sat ISLAZ; comuna ISLAZ	"Racovita" în partea de NE a satului, sub cimitirul vechi;Coord St70: 480559.077664 , 248206.239174m	Epoca romana, sec. II –III p. Chr.
34	TR-I-s-B-14207	Castrul de la Islaz, punct "Verdea"	sat ISLAZ; comuna ISLAZ	"Verdea" la S de sat, pe terasa Dunarii;Coord St70: 477780.056873 , 246463.083049m	Epoca romana, sec. II –III p. Chr.
202	TR-II-m-B-14345	Biserica "Sf. Trei Ierarhi"	sat ISLAZ; comuna ISLAZ	În centrul localitatii	1848
203	TR-II-m-B-14346	Casa Toma Ghigeanu	sat ISLAZ; comuna ISLAZ	Spre Dunare, la marginea satului	sf. sec. XIX
204	TR-II-m-B-14347	Casa Dumitru Gavanescul	sat ISLAZ; comuna ISLAZ	În partea de S a satului	mijl. sec. XIX
219	TR-II-m-A-14362	Biserica "Sf. Nicolae"	sat MOLDOVENI; comuna ISLAZ	în centrul localitatii, pe osea, lângă biserica noua	1830 - 1837
385	TR-III-m-B-14518	Monumentul comemorativ al Adunarii de la Islaz (1848)	sat ISLAZ; comuna ISLAZ	În centrul localitatii lângă scoala Generala	1969

**Zonele de protectie ale monumentelor clasificate si ale siturilor arheologice se regasesc pe plansa „Reglementari urbanistice – Zonificare „  
Monumente – sat Islaz, comuna Islaz**



**Biserica „Sf. Trei Ierarhi”, sat Islaz, com. Islaz ,Lista Monumentelor Istorice 2010: TR-II-m-B-14345.**

Biserica parohială cu hramul „Sf. Trei Ierarhi” din satul Islaz a fost construită de proprietara moșiei Islaz, Zoe Brâncoveanu Bibescu, între anii 1851-1857, spre liniștirea locuitorilor pe care îi strămutase din mai multe sate în Islazul aliniat<sup>72</sup>.

Lăcașul poate fi catalogat drept o bună realizare arhitectonică a stilului cu elemente neoclasice, adoptat în construcția bisericilor noastre în cea de-a doua jumătate a sec. al XIX-lea.

De plan treflat, edificiul are un pridvor dreptunghiular închis, cu o retragere semnificativă față de turnul clopotniță pătrat, care se ridică în axul acestuia, pronaosul de asemenea pătrat, iar absidele naosului prezintă o formă poligonală exterioară și una semicirculară în interior. Absida altarului este semicirculară atât în interior cât și în exterior. S-a păstrat până astăzi tâmpla din lemn cu icoanele împărătești și praznicarele în anul terminate la 26 octombrie 1857, conform inscripției de pe icoana Maicii domnului cu pruncul, probabil o dată cu pictura interioară. Din pictura originală au rămas nemasacrate de repictările contemporane câteva fragmente în calota de deasupra pronaosului, parțial Pantocratorul din calota naosului și scenele din semicalotele absidelor laterale. Portretul ctitoriei, din stânga ușii de la intrare a fost de asemenea acoperit prin repictare. Plastica exterioară cuprinde cornișa bine profilată, ce se sprijină pe pilaștrii angajați, care, împreună cu ferestrele înalte și înguste, terminate în partea superioară în arc de cerc și un rând de firide circulare deasupra fiecărei deschideri, imprimă clădirii un ritm vioi, zvelt și elegant. Acesta este amplificat și de plastica monumentală, definită de turla octogonală, înaltă și suplă, cu care biserica a fost înzestrată deasupra pridvorului și de turla pantocratorului, tot octogonală, așezată pe un tambur cu același număr de laturi, luminată de câte două ferestre geminate pe fiecare parte și acoperită cu o învelitoare joasă. Volumetric, clădirea câștigă o ritmică aparte datorită decroșului foarte marcat de câte o retragere între toate componentele planului.

În curtea bisericii se află piatra de mormânt a lui Ștefan Ceatalopol, din marmură sculptată, inscripționată în limba greacă și mai multe cruci de piatră și marmură, ce au aparținut unor membri de rând ai parohiei.

**Casa Toma Ghigeanu, sat Islaz, com. Islaz, str. Dunării nr. 4 . Lista Monumentelor Istorice 2010: TR-II-m-B-14346.**

Această locuință a mai păstrat până astăzi tipologia casei țărănești de câmpie, pe un singur nivel, cu acoperișul în patru ape și nu prea înalt.

Planimetric ea se încadrează în tipul casei cu tindă centrală și câte două camere așezate lateral, așa numita „casă pe trei ziduri”<sup>73</sup>, adică are un zid intermediar între pereții din fața și din spatele casei. Astăzi se mai păstrează prispa pe stâlpi de lemn de pe fațada de la uliță și parțial din cea de la intrare, doar latura dinspre curte. Probabil că inițial ar fi fost o prispă pe două laturi ale casei. Pe latura din dreapta casei, sub prelungirea acoperișului, se află o încăpere numită chiler, lungă cât casa plus prispa, cu funcție de depozitare. Acum clădirea este degradată și se observă intervenții care deja modifică aspectul inițial.

**Casa Dumitru Gavanescu, sat Islaz, com. Islaz, str. Câmpul Regenerării nr. 560. Lista Monumentelor Istorice 2010: TR-II-m-B-14347.**

Prin tradiția locală, în această casă, construită se pare în prima jumătate a sec. al XIX-lea, s-ar fi întrunit guvernul provizoriu revoluționar la 9 iunie 1848, atunci când membrii acestuia se aflau la Islaz pentru a citi cunoscuta Proclamație. Această locuință și-a schimbat recent proprietarii și în anul 2004 a suferit o renovare ce nu a ținut cont de aspectul inițial și de valoarea memorială a construcției.

Casa se prezintă cu un parter mai înalt datorită pivniței și planul ei corespunde tipului de locuință cu o tindă centrală și câte două încăperi laterale, simetrice. În exterior tinda se prelungea cu un cerdac pe stâlpi de lemn, astăzi înlocuiți de zidărie. Acoperișul este în patru ape, în spate el fiind prelungit pe o fostă prispă, astăzi transformată și închisă cu o structură metalică.

**Monumentul Comemorativ al Revoluției de la 1848, sat Islaz, com. Islaz. Lista Monumentelor Istorice 2010: TR-II-m-B-14518.**

Monumentul se prezintă sub forma unui bloc paralelipipedic din beton, placat cu travertin, pe care sunt reprezentate în relief scene alegorice din timpul Revoluției din 1848, eveniment istoric în care satul Islaz a jucat un rol determinant. Monumentul este așezat pe un postament scund din beton, tot paralelipipedic, la rândul lui situat pe o platformă pavimentată cu dale. Monumentul este opera sculptorului T.N. Ionescu și a fost ridicat în anul 1968, cu prilejul aniversării a 120 de ani de la Revoluție.

**Monumente – sat Moldoveni, comuna Islaz**

**Biserica „Sf. Nicolae”, sat Moldoveni, com. Islaz. Lista Monumentelor Istorice 2010: TR-II-m-A-14362.**

Biserica din satul Moldoveni a fost construită de proprietarul moșiei, vornicul Barbu Știrbei, între anii 1837-1845/74. Înaintea ei în sat se sluzea într-una din bisericile bordei, cunoscute documentar până în sec. XIX, cu hramul „Sf. Nicolae”<sup>75</sup>, descrisă după cum urmează: „...clădită jumătate în pământ și jumătate afară, mârțăcită ca un bordei, acoperită cu pământ și lipită tot cu pământ. Înăuntru nu avea zugrăveală, doar câteva icoane”<sup>76</sup>.

Edificiul se înscrie într-un plan dreptunghiular, cu absida altarului poligonală și cu un pridvor deschis.

Absida altarului păstrează forma tradițională, semicirculară în interior și poligonală în exterior, prezentând un decroș marcat al zidului nordic datorită nișei spațioase a proscomidiei. Altarul este luminat de o singură fereastră, aflată în axul central.

Naosul corespunde unui plan dreptunghiular, despărțit de altar prin tâmpla de zidărie cu deschiderile ușilor încheiate cu arcuri în formă de acoladă și cu pereții de nord și sud prevăzuți cu câte două ferestre. Accesul din naos în pronaos se realizează prin trei arcade închise cu arce semicirculare, sprijinite pe doi stâlpi de cărămidă cu secțiunea pătrată, pe fața dinspre pronaos având un spațiu dreptunghiular retras de la fața zidului pentru fixarea unor icoane de mari dimensiuni.

Pronaosul, de aceeași formă dreptunghiulară, are doar peretele lateral sudic străpuns de o fereastră.

Pridvorul, de asemenea dreptunghiular este deschis pe trei laturi, cu arcade semicirculare egale. Arcadele frontale, ce flanchează intrarea, se sprijină pe câte două coloane, de o parte și

de alta, iar arcadele laterale au reazemul pe câte o coloana și o coloană angajată. Coloanele din cărămidă tencuită sunt scunde și au un postament de grosimea celorlalte ziduri. Ele sunt așezate pe o bază în formă de trunchi de piramidă, lipsită de capitel, cu o abacă în aceeași formă de trunchi de piramidă, dar răsturnat. Intrarea în biserică se făcea printr-o ușă grea de lemn.

Fațada bisericii, tencuită pe toată suprafața, este partajată de un brâu perimetral, foarte bine reliefat, în două registre relativ egale. Registrul inferior nu conține nici o decorație, în timp ce în registrul superior pe panouri dreptunghiulare succesive erau pictate personaje sau scene biblice. În prezent doar pe latura sudică se mai pot observa urme ale acestei picturi exterioare. Cornișa lată se prezintă puternic profilată ca și frontonul triunghiular de deasupra intrării, unde se afla într-o nișă icoana de hram. Toate ferestrele sunt joase și înguste și arcuite în semicerc în partea superioară.

Pridvorul este surmontat de o turlă hexagonală, sprijinită pe o bază cu același număr de laturi, construite din paiantă și îmbrăcate în tablă. În cele două părți laterale de deasupra frontonului sunt amplasate două mici turnulețe, pătrate în secțiune.

Biserica „Sf. Ioan Botezătorul” din Moldoveni, deși este monument istoric valoros, după construcția, la numai câțiva metri distanță a unui nou edificiu parohial, incomparabil mai puțin valoros, a fost scoasă din cult și lăsată să se degradeze în timp, prin lipsa totală de interes, atât din partea personalului ecleziastic cât și din partea comunității locale.

**Concluzii. O primă concluzie este aceea că în prezent este imperios necesar ca în comuna Islaz, în cele două sate Islaz și Moldoveni, să se stopeze intervențiile neautorizate asupra clădirilor clasate în Lista Monumentelor Istorice, și în zonele lor de protecție și de asemenea însușirea de către autoritățile publice locale a obligației de a impune respectarea prevederilor legislației în vigoare privind protejarea și conservarea monumentelor istorice. A doua concluzie este că se impune completarea LMI/2010 cu alte edificii din patrimoniul construit din ambele sate, cu o valoare arhitecturală și istorică cel puțin egale cu cele clasate, conform listei de mai sus.**

**A doua concluzie este că se impune completarea LMI/2010 cu alte edificii din patrimoniul construit din ambele sate, cu o valoare arhitecturală și istorică cel puțin egale cu cele clasate, conform listei de mai jos:**

**Sat Islaz:**

Casa Alexandru Voiculescu, str. Dunării

Casa Ghigeanu, str. Dunării

Casa Gheorghe Andrei Marioara, str. Dunării, nr. 32

Casa fostă preot Sincu, str. Dunării, nr. 142

**Sat Moldoveni :**

Casa fostă preot Cazangiu, str. Principală nr. 73

Casa fostă învățător Iacob Georgescu, str. Principală, nr. 85

Casa fostă Ghiță Gruia, astăzi Dispensar uman, str. Morii, nr. 62

Casa Răduinea, str. Principală, nr. 84

**Pe teritoriul comunei Islaz există două situri arheologice clasate, conform tabelului de mai sus, preluat după Lista Monumentelor Istorice 2010.**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Cod LMI</b>	<b>Denumire</b>	<b>Localitate</b>	<b>Adres %</b>	<b>Datare</b>
<b>33</b>	<b>TR-I-s-B-14206</b>	<b>Castrul de la Islaz, punct "Racovita"</b>	<b>sat ISLAZ; comuna ISLAZ</b>	<b>"Racovita" în partea de NE a satului, sub cimitirul vechi;Coord St70: 480559.077664 , 248206.239174m</b>	<b>Epoca romana,sec. II – III p. Chr.</b>
<b>34</b>	<b>TR-I-s-B-14207</b>	<b>Castrul de la Islaz, punct "Verdea"</b>	<b>sat ISLAZ; comuna ISLAZ</b>	<b>"Verdea" la S de sat, pe terasa Dunarii;Coord St70: 477780.056873 , 246463.083049m</b>	<b>Epoca romana,sec. II – III p. Chr.</b>

Cele două castre, au fost cartate în cadrul Programului eGiSpat, un Program Național de Implementare a unui Sistem Informațional Geografic (GIS) pentru Protecția Patrimoniului Cultural Național Imobil (arheologie și monumente istorice), desfășurat și în județul Teleorman de către Institutul Național al Monumentelor Istorice și Direcția pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național a Județului Teleorman, în colaborare cu Muzeul Județean Teleorman (Anexa I).

Lista Siturilor Reperate (Anexa II) a fost înaintată către Institutul de Memorie Culturală București – CIMEC, în vederea introducerii și completării în baza de date corespunzătoare RAN.

Lista siturilor arheologice reperate de pe teritoriul comunei Islaz

Nr. crt.	Den. sit	Tip sit/ epoca	Coordonate geografice <b>159</b>	
			lat. N	long. E
			Coordonate Stereo 70	
			X	Y
1.	ISL 001	asezare/ prima epoca a fierului, epoca geto-daca, epoca romana	43 42.775	24 46.537
			493239,061	268354,821
2.	ISL 002	descoperiri izolate/ epoca preistorica (probabil epoca bronzului), epoca medievala	E-43 42.660 V-43 42.670	E-24 44.741 V-24 44.649
			E-495110,718 V-493057,102	E-264803,427 V-265113,963
3.	ISL 003	asezare/ epoca geto-daca	E-43 42.721 V-43 42.727	E- 24 44.368 V-24 44.294
			E-486787,132 V-485135,948	E-266697,887 V-266886,648
4.	ISL 004	descoperiri izolate/ epoca preistorica, epoca medievala	43 42.810	24 44.009
			478783,562	269466,225
5.	ISL 005	descoperiri izolate/ probabil paleoliticul superior asezare/ epoca bronzului, prima epoca a fierului, epoca romana	E-43 43.067 V-43 43.084	E- 24 43.302 V-24 43.287
			E-483929,870 V-483595,459	E-248368,932 V-248894,518
6.	ISL 006	asezare/ prima epoca a fierului, epoca geto-daca, epoca medieval posibil si necronola	43 43.253	24 43.049
			478286,360	254126,680
7.	ISL 007	asezare/ epoca geto-daca	43 43.347	24 42.905
			496088,359	256993,325
8.	ISL 008	asezare/ prima epoca a fierului	43 43.340	24 42.919
			496401,171	256777,073
9.	ISL 009	asezare/ epoca preistorica, epoca geto-daca	43 43.365	24 42.862
			495127,628	257549,587
10.	ISL 010	asezare/ epoca bronzului, epoca geto-daca	NV-43 43.462 SV- 43 43.447	NV -24 42.662 SV -24 42.704
			NV-490661,849	NV-260548,592
11.	ISL 011	asezare/ preistorica (posibil bronz final sau prima epoca a fierului), prima epoca a fierului, epoca geto-daca, epoca medievala	SV-43 44.747 NE-43 44.772	SV -24 39.326 NE -24 39.375
			SV-479168,456 NE-480263,670	SV-271224,413 NE-271992,678

12.	ISL 012	<b>descoperiri izolate/ probabil paleoliticul superior așezare/ epoca preistorica (posibil neolitic), prima epoca a fierului, epoca romana , epoca medieval posibil</b>	VNV-43 44.439 SSE-43 44.282	VNV-24 40.322 SSE-24 40.813
			VNV-480388,860 SSE-49 1349,483	VNV-2617 13,482 SSE-256843,546
13.	ISL 013	<b>așezare/ epoca preistorica</b>	43 44.110	24 41.270
			480537,305	251557,552
14.	ISL 014	<b>așezare/ epoca preistorica posibil și necropola</b>	43 43.878	24 41.786
			492 107,185	273387,4 12
15.	ISL 015 „Măgura Strâmbă”	<b>tumul</b>	43 43.693	24 42.217
			480741,608	267700,706

*\*Utilizarea terenurilor situate în perimetrul zonei de protecție a siturilor arheologice este conditionată de „certificatul de descărcare de sarcină arheologică” – aviz DMI. Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. “Certificatul de descărcare de sarcină arheologică” reprezintă actul administrativ, emis în condițiile prezentei legi, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.*

*La siturile arheologice din extravilan raza de protecție este circulară cu o rază de 500 m.*

*\*Utilizarea terenurilor situate în zona de protecție a monumentelor este conditionată de obținerea avizului Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Teleorman conform Legii 422/2001.*

*Zona de protecție a monumentelor a fost stabilită în funcție de elementele din vecinătate și este reprezentată pe plansanr. 3 – “Reglementări urbanistice –zonificare”.*

**ZONELE DE PROTECTIE CUPRIND URMATOARELE PARCELE:**

<b>NR. CRT.</b>	<b>MONUMENT</b>	<b>Cvartal/ Parcela</b>	<b>Cvartal/ Parcela</b>	<b>PROPRIETAR</b>
<b>1</b>	Biserica "Sf. Trei Ierarhi" Tr-II-m-B-14345  Monumentul comemorativ al Adunarii de la Islaz (1848)  ISLAZ	<b>120/13</b>	<b>120/1</b>	<b>GRUIA FLOREA</b>
			<b>120/2</b>	<b>GRUIA VICA/ GRUIA PAUN</b>
			<b>120/3</b>	<b>GRUIA FLOAREA</b>
			<b>120/11</b>	<b>RISTEA ILIE</b>
			<b>120/12</b>	<b>GRUIA SANDE</b>
			<b>120/13</b>	<b>BISERICA - PARORHIA 2</b>
		<b>110/3</b>	<b>120/14</b>	<b>MARTIN PETRE</b>
			<b>110/1</b>	<b>SCOALA GENERALA</b>
			<b>110/2</b>	<b>PRIMARIE</b>
			<b>119/1</b>	<b>CARACALEANU TUDOR</b>
			<b>119/2</b>	<b>PAZARAN PAUN</b>
			<b>119/3</b>	<b>PAZARAN PETRE</b>
			<b>119/4</b>	<b>GRECU FILIP</b>
			<b>112/1</b>	<b>CAMIN CULTURAL</b>
			<b>111/7</b>	<b>FLUTURAS IONEL; FLUTURAS DANIELA</b>
			<b>111/8</b>	<b>SUBASU FANICA</b>
			<b>111/9</b>	<b>GHICEANU GHERGHINA; CIOCOIU CONSTANTIN</b>
<b>2</b>	Casa Toma Ghigeanu TR-II-m-B-14346  Casa Dumitru Gavanescu TR-II-m-B-14347  ISLAZ	<b>167/1</b>	<b>161/1</b>	<b>GAZIBARA DUMITRU; GAZIBARA STANCA</b>
			<b>161/2</b>	<b>COSTEA ION</b>
			<b>161/3</b>	<b>CIUCIUCU FLOAREA</b>
			<b>161/4</b>	<b>ACHIM FLOREA</b>
			<b>160/7</b>	<b>MARIOARA VALERIU</b>
			<b>160/8</b>	<b>MARIOARA OCTAVIAN</b>
			<b>158/1</b>	<b>VOICULESCU ALEXANDRU</b>
			<b>158/2</b>	<b>HAINAGIU VIOREL</b>
			<b>158/3</b>	
			<b>158/4</b>	<b>GHIGEANU TOMA</b>
		<b>168/14</b>	<b>158/5</b>	<b>GHIGEANU FLOREA</b>
			<b>158/6</b>	<b>OANCEA VASILE</b>
			<b>167/2</b>	<b>CERBAN MARIN</b>
			<b>167/3</b>	<b>CERBAN MARIN</b>
			<b>167/4</b>	<b>BURTEA ELENA</b>
			<b>167/5</b>	<b>TRINCA TUDORA</b>
			<b>167/6</b>	<b>HAINAGIU IULIA</b>
			<b>167/7</b>	<b>LIA PANTILIE</b>
			<b>168/7</b>	<b>FISCUCI DUMITRU</b>
			<b>168/10</b>	<b>GRUIA ELENA</b>
<b>3</b>	Biserica "Sf.	<b>20/3</b>	<b>168/11</b>	<b>GRUIA PARASCHIVA</b>
			<b>168/12</b>	<b>POPA DUMITRU</b>
			<b>168/13</b>	<b>BLEJAN GHEORGHE</b>
			<b>168/14</b>	
			<b>168/15</b>	<b>COJOC STELICA</b>
			<b>20/1</b>	<b>SCOALA GENERALA</b>

			20/2	GEORGESCU MILICA
			20/4	NEBUNU RADU
			20/5	GEORGESCU MIRCEA
			20/6	NEBUNU IULIAN
			20/7	NEBUNU ION
			20/8	NEBUNU STANCU
			20/9	TITIRICA MIHALACHE
			20/19	FOTESCU RADU
			29/3	TITIRICA STEFAN
			29/4	
			29/5	TITIRICA STELIAN
			29/6	RAGABEJA IULICA
			29/7	CRANTA TUDORA
			29/8	CHELU STEFAN;CHELU MARIN;CHELU DUMITRU
			29/9	ZAVAL LICA
			29/10	TACU MARIN

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice , se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii
- (3) Siturile arheologice vor ramane acoperite de pamant pana la obtinerea de fonduri pentru studierea si reglementarea zonelor

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU

### **ARTICOLUL 10 – Expunerea la riscuri naturale**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, zone inundabile si altele asemenea, delimitate in detaliu in studiul de fundamentare „ RISCURI NATURALE COMUNA ISLAZ ”, care face parte integranta din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate si evidentiate in plansa nr. 2- SITUATIA EXISTENTA- DISFUNCTIONALITATI si reglementate in plansa nr. 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
  - Se admit constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea versantilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.



- In zonele marcate cu hasura pe plansele 3– REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE nu se admite construirea fara studiu geotehnic aprofundat care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea versantilor ; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara ; in zona puternic tectonizata nu se va autoriza construirea fara proiect de rezistenta si studiu geotehnic.

**LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE**

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m) sub	10	10-50	peste	51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15		20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3		5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele, 20 m in jurul acestora materiale

- instalatii de determinare automata a calitatii apei 2 m in jurul acestora apei, constructii si instalatii hidrometrice

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

*Pentru fiecare din lucrarile prevazute In P.U.G. care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele este necesara reglementarea din punct de vedere al gospodarii apelor, in conformitate cu legislatia tn vigoare ;*

*Atat la proiectarea si realizarea obiectivelor propuse, cat pentru intretinerea si exploatarea celor existente, obligatoriu se vor respecta prevederile Legii Apeior 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la **zonele de protectie a cursurilor de apa.***

*In zonele in care albiile sunt amenajate prin lucrari de aparare, consolidare, terasamente sau alte asemenea lucrari, obligatia de intretinere, reparare sau refacere a unor astfel de lucrari, ca si de intretinere a albiilor in zona amenajata, a cuvetelor lacurilor si a malurilor, revine celor care au in administrare sau in exploatare lucrarile respective.*

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă (puturi captare apă, rezervoare de înmagazinare, stație de hidrofor), canalizare (stații de epurare), a căilor de comunicație (zonele de protecție ale infrastructurii rutiere) și a altor asemenea lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU.

#### ARTICOLUL 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului
- (3) Face excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile și amenajările, care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora

- Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform aviz ELECTRICA; se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea LEA de obținerea avizului gestionarului liniei, singurul în măsura să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m pentru LEA 20 kV;
- 37 m pentru LEA 110 kV;
- 55 m pentru LEA 220 kV;
- 75 m pentru LEA 400 kV;
- 81 m pentru LEA 750 kV;

Distanța de protecție/siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere a liniei

Pentru a putea construi pe aceste terenuri este necesar să se respecte distanța minimă de siguranță de :

- 1m (distanța pe orizontală între un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a clădirii; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C,D,E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fasciculului întins, respectiv 3 cm în cazul fasciculului pozat).

- 3 m (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);

- 4 m (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 110 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare) ;

- 1 m la apropiere (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și limita amprizei drumului comunal și de exploatare);

- 7 m la traversare (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV + LEA 110 kV și partea carosabilă a drumului comunal și de

exploatare, stâlpii LEA 20 kV + LEA 110 kV rămânând în afara zonei de siguranță a drumului);

- se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de către LEA 0,4 Kv + LEA 20 kV + LEA 110 kV;

- 4 m la traversare conductă supratereană cu fluide neinflamabile ( distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV + LEA 110 kV și partea superioară a conductei, iar distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m);

- 5 m la apropiere de conductă supratereană cu fluide neinflamabile (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și peretele conductei);

- se interzice traversarea de către LEA 20 kV + LEA 110 kV a conductelor supratereane de transport de gaze;

- 15 m la apropiere de conductă supratereană cu gaze ( distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și peretele conductei; se poate reduce distanța la 5 m cu aplicarea măsurilor de siguranță și protecție conform NTE 003/ 04/ 00 );

- 0,6 m la apropiere ( distanța în plan orizontal între LES 0,4 kV + LES 20 kV și fundația clădirii cu condiția verificării stabilității construcției);

- 0,5 m la apropiere ( distanța în plan orizontal între LES 0,4 kV + LES 20 kV și conducte de apă și canalizare, la adâncimi peste 1,5 m distanța minimă fiind de 0,6 m); ,

- 0,25 m la intersecție ( distanța în plan vertical între LES 0,4 kV + LES 20 kV și conducte de apă și canalizare);

- 0,5 m la apropiere ( distanța în plan orizontal între LES 0,4 kV + LES 20 kV și conducte termice cu apă fierbinte );

- 0,2 m la intersecție (distanța în plan vertical între LES 0,4 kV + LES 20 kV și conducte termice cu apă fierbinte);

- 0,6 m la apropiere ( distanța în plan orizontal între LES 0,4 kV + LES 20 kV și conducte de gaze, în cazul protejării cablului în tub distanța se mărește la 1,5 m pentru conducte de gaze de presiune joasă sau medie );

- 0,25 m la intersecție ( distanța în plan vertical între LES 0,4 kV + LES 20 kV și conducte de gaze, de regulă conducta de gaze se pozează deasupra);

- 1 m la apropiere (distanța în plan orizontal între LES 0,4 kV + LES 20 kV și axul arborilor);

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire; pentru posturi de transformare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale, supratereane, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

-obținerea acordurilor si avizelor prevazute de lege precum si a autorizatiei de construire se face conform prevedrilor legii 10/1995 privind calitatea in constructii si legii 50/ 1991 privind autorizarea executarii constructiilor pentru fiecare constructie si instalatie in parte;

-aceste prevederi se aplica constructiilor de orice categorie si instalatiilor aferente acestora indiferent de forma de proprietate sau destinatie precum si a lucrarilor de modernizare, transformare, consolidare si de reparatie a acestora;

- avizul de amplasament se elibereaza de catre S.D.E.E. Ploiesti la cererea solicitantilor la care se anexeaza obligatoriu certificatul de urbanism si planul de amplasare a constructiei

in raport cu instalatiile energetice, planuri din care sa rezulte destinatia, alcatuirea constructiva si functionala, intocmite la o scara convenabila de catre un proiectant autorizat sau de o unitate de proiectare asistata ( instalatiile subterane se traseaza de detinatori).

- la eliberarea avizelor se au in vedere conditiile de coexistenta intre instalatiile energetice si constructiile sau instalatiile edilitare prevazute in preciptiile energetice PE 101/93, PE 101A/ 93, NTE 003/04/00, PE 106/95, PE 107/93, 1 LI-Ip5-89, STAS 8591/1-91.

- Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea ROMTELECOM existenta in zona comunei ISLAZ, Jud. TELEORMAN, se considera necesar ca pentru orice lucrare care se va propune in zona acesteia, Primaria sa impuna prin Certificatul de Urbanism eliberat, obtinerea avizului ROMTELECOM in baza unei documentatii tehnice intocmita de un proiectant de specialitate, conform Legii 50/1991
- Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de alimentare cu apa , conform HG 930/2005 astfel:
  - Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puturi forate de mare adancime
  - Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru rezervoare
  - Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de tratare
  - Distanta de 10 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de pompare
  - Distanta de 10 m de o parte si alta a conductelor de aductiune apa
  - se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului gestionarului, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.
- Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :
  - Raza de 100 m fata de ferma de cabaline
  - Raza de 200 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete
  - Raza de 500 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete
  - Raza de 500 m fata de de ferme de pasari, pana la 5000 de capete
  - Raza de 1000 m fata de de ferme de pasari, cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale
  - Raza de 100 m fata de ferme de ovine
  - Raza de 500 m fata de ferme de porci, pana la 2000 de capete
  - Raza de 1000 m fata de ferme de porci intre 2000-10000 de capete
  - Raza de 1500 m fata de complexe de porci cu peste 10000 de capete
  - Raza de 30 m fata de spitale veterinare
  - Raza de 100 m fata de grajduri de izolare si carantina pentru animale
  - Raza de 500 m fata de abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor
  - Raza de 300 m fata de depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala
  - Raza de 500 m fata de platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite
  - Raza de 1000 m fata de platforme pentru depozitarea gunoiului porcine
  - Raza de 1000 m fata de statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10 000 de capete
  - Raza de 200 m fata de cimitire de animale, crematorii
  - Raza de 300 m fata de statii de epurare a apelor uzate

- Raza de 200 m fata de statii de epurare a apelor uzate industriale
- Raza de 300 m fata de paturi de uscare a namolurilor
- Raza de 300 m fata de campuri de irigare cu ape uzate
- Raza de 500 m fata de campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor
- Raza de 1000 m fata de depozite controlate de reziduri solide
- Raza de 100 m fata de camere de tratare biotermica a gunoaielor
- Raza de 200 m fata de autobazele serviciilor de salubritate
- Raza de 50 m fata de bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport
- Raza de 50 m fata de cimitire

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 12 din Regulamentul general de urbanism

#### ARTICOLUL 12 – Lucrari de utilitate publica

- (1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
  - Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz,

5.4. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitar , autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

#### ARTICOLUL 13 – Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati
  - In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.

#### ARTICOLUL 18 – Amplasarea fata de drumurile publice

- (1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.
  - Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen ) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;

b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

-zone de protectie a drumurilor raportata la linia mediana:

- pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.
- pana la 20 m in cazul drumurilor judetene,
- pana la 22 m in cazul drumurilor nationale

Prin avizul obtinut de la administratorul de drumuri judetene se mentioneaza urmatoarele:

- Se vor proiecta profilele transversale tip pentru drumurile judetene, pe tronsoane, in conformitate cu „NORMELE TEHNICE privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor” aprobate prin Ordinul M.T. Nr. 45 din 24.01.1998, respectiv latimea partii carosabile a drumurilor va fi de minimum 7,00 m si a acostamentelor, de o parte si de cealalta parte a carosabilului, de minimum 0,50 m.
- Profilele transversale ale drumurilor judetene vor avea cota culoarului de 24,00 m intre garduri ca aliniament admis de construire, in conformitate cu Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.
- In cartierele, complexele comerciale, zonele industriale, etc. noi , construite de-a lungul drumurilor judetene, retragerea imprejmuirilor va fi de 20,0 m fata de axul drumurilor (extravilan)

(4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi : camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

- Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform :
  - Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 571/1997; 43/1998; 44/1998; 45/1998; 47/1998; 49/1998; 50/1998; Ordinul MLPTL nr. 1.989/2002
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si toate normativele in vigoare privind constructiile si/sau instalatiile;
  - Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 195/2002 privind circulatia pe drumurile publice, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Regulamentul de aplicare a acesteia;
  - Normele Metodologice privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului aprobate de MI si MT in vigoare la data executiei lucrarii.
  - H.G. Nr. 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile si completarile ulterioare
- S-au specificat normele admise de construire in zona drumurilor comunale si judetene conform avizului obtinut de la administratorul drumurilor judetene.
- La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din satele componente, se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.
- Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in comuna Islaz se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al M.T.

6.2 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 19 din Regulamentul general de urbanism

ARTICOLUL 19 – Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

(1) In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- a) constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei
- c) constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santiere navale, gari fluviale si alte lucrari similare;

- d)traversari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa,gaze,titei,abur) de linii electrice si de amenajari hidroenergetice si de arta;
- e)adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- f)instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- g)aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

6.3. Amplasarea fata de aliniament se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

#### ARTICOLUL 23 – Amplasarea fata de aliniament

- (1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
  - a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
  - b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- (2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al caladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamnetului opus
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) In sensul prezentului regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public
  - Amplasarea constructiilor fata de aliniament constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor ), in urmatoarele situatii :
    - a. Pe aliniament, cand frontul construit existent se confunda cu limita proprietatilor catre strada ;
    - b. Retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :
      - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
      - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta ( spre interiorul parcelei ) , fie conform PUZ aprobat, fie profilelor transvrsale stabilite in PUG ;

6.3. Amplasarea in interiorul parcelei se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism.

#### ARTICOLUL 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterle si posterioare ale parcelei vor fi de 0,60 m, la o distanta mai mica de 0,60 m fata de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului indiferent daca pe parcela alaturata exista sau nu



- constructii, in cazul instrainarii unuia dintre imobile, in contractul de cedare se va specifica aceasta sarcina;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

**SERVITUTEA DE VEDERE – consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de 2 metri ( Codul Civil )**

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

7.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 25 – Accese carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri , daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public ( neracordata functional prin pante - rampe carosabile ) , mai mica de 0,50 m.
  - Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime. Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional ) , se asigura numai accese pentru fortele ( personalul ) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.
- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice ( alin 2 ), art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora ( ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 si 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea in constructii).
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii ( administrative, financiar - bancare, comerciale,invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:
- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
  - accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
  - accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu strada de categoria III, IV si V- cu circulatie continua si / sau discontinua ;

- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic ( trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport în comun );

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale ;

7.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 26 – Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente în vederea autorizării executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 27- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare , de energie electrică și de gaze.
- (2) De la dispozițiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza.

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual , care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ( asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și bazine vidanjabile ), precum și prevederile Codului Civil ( art. 610 ) ;  
În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, dacă acestea nu se înscriu în normele europene.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să

prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

- (4) Prevederile alin (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde exista retele publice de apa si de canalizare.

8.2. Realizarea de retele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 28 – Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre un investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

- Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.
- Amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se vor face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

#### Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumurilor:canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare functionarii: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora.Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90<sup>0</sup> , dar nu mai mic de 60<sup>0</sup> .

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de 1,20 m sub cota axului drumului si la 0,50 m sub cota fundului santului .

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat să-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea , pentru constructii cu caracter definitiv ;
- cu cel putin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

#### Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie).

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

a.2. Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament ).

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.

#### Articolul 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei sau judetului daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

8.4. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie), cf. HG. 930 / 2005 :

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala ;
- Distanța pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;
- Retele de distributie 3,0 m zona de protectie;
- Rezervoare de inmagazinare apa, ingropate : raza de protectie sanitara : 20 m de la zidurile exterioare , cf. HG 930 din 2005 ;
- Zonele de protectie sanitare a forajelor de captare a apei se vor stabili prin studiu hidrogeologic ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005 ;

Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei , iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m ,

amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

b. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70 - 100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

d. Fantana trebuie sa aiba capac , iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei : galeata proprie sau pompa.

e. In jurul fantanii trebuie sa existe un perimetru de protectie, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate ( cf. Ordinului M.S. 536 / 1997 ) :

- Statii de epurare a apelor reziduale menajere : 300 m raza de protectie sanitara, daca nu sunt prevazute cu treapta : mecanica, biologica si chimica conform directivelor UE ; Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei , sau daca statiile de epurare sunt ecologice;
- Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide
  - a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate ( executata cf. STAS ); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate ( Ordinul MS nr. 536 / 1997 ).
  - b. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

9.1. Parcelarea terenului in vederea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism

Articolul 30 – Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii ), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii ( la administratia financiara, cadastru, notar public ) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.
- Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice PUZ aprobate de Consiliul Local al Comunei Islaz, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.
- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

## **10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

10.1. Autorizatia de construire va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuiuri conform articolelor 34 si 35 din Regulamentul general de urbanism

Articolul 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la prezentul regulament.

- In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in zonele protejate istoric, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.
- La constructii de locuinte – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.
- La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ).Spatiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafata parcelei.
- La constructiile de cult se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de categoria de valoare.
- La constructiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si rolul constructiei, minimum 20 % din suprafata parcelei.
- La amenajarile sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului
- La constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.
- La constructiile de sanatate aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum 10 – 15 mp / bolnav.
- La constructiile de turism si agrement – minim 25 % din suprafata terenului aferent.
- La constructii comerciale – 5 % din suprafata totala a terenului.

- La cimitire, unitati economice, agricole si platforme pentru precollectarea deseurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie pe parcela proprie..  
Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distanțele minime de plantare de-alungul strazii între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pe drumul național nu se vor planta arbori pentru a facilita vizibilitatea
- pentru drumurile județene – categoria a III -a, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică , ovală sau tubulară - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale - categoria IV, distanțele minime de plantare : idem categ. III

- pentru drumurile locale - categoria V ( care au rol de străzi principale la nivelul localităților ), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică , ovală sau tabulară - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea faziilor verzi situate în profilul transversal al strazii, în funcție de felul plantatiei , vor fi :

- pentru plantatii de pomi într-un sir : minimum 1,00 m ;
- pentru plantatii de arbusti : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- pentru gazon și flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori și arbusti pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbusti, trebuie să fie de minimum 1,00 m.

g. Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea în curba și la traversările pentru pietoni.

h. Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdelele de protecție . Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

i. Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază a acestora.

#### Articolul 35 – Imprejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

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

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior

- Imprejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale administrației publice locale.

- Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.
- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate , sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.
- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc) , sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor.
- Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 1,80 metri.
- In zonele pentru care s-a instituit protectie imprejmuirile sunt transparente catre spatiile publice: toata zona centrala, zonele istorice protejate ; se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente ;
- Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant



### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

- 11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si alte functiuni urbane secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa nr. 3—« Reglementari Urbanistice – Zonificare » , care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al Comunei ISLAZ.
- 11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceleiaşi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa nr.3. - “Reglementari Urbanistice-Zonificare”.
- 11.c. Teritoriul intravilan al Comunei ISLAZ este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

#### **ZONELE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

Zc - ZONA CENTRALA

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

L1 - subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zone construite;

L1a - subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite;

IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

a – constructii administrative

c – comert

ps –prestari servicii

ct – cultura

cu – culte

s – sanatate

i – invatamant

f – financiar, bancar

m – cu valoare istorica (monumente)

as – alte servicii

C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

cr – subzona cai de comunicatie rutiera

cn – subzona cai de comunicatie navala

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V1- subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament;

V1a – subzona amenajari sportive

**G - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA**

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunei;

G2 - subzona cimitirelor;

**TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

TH1- subzona raurilor și paraurilor ;

**M – ZONA MIXTĂ**

M1- subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire;

M1pm- subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire situate în zona de protecție a monumentelor;

M2- subzona activități industriale, depozitare, comerț și servicii;

M3- subzona servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate , odihnă, agrement ;

**ZONELE FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN**

EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole;

EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

EX3 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră,

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

### **ZC- ZONA CENTRALA**

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

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

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii (comert alimentar, nealimentar, restaurant, cafenea), administrație (poliție, primărie), cultură (casa de cultură), culte (biserica ortodoxă), educație (școala generală nr. 1) zona de locuințe individuale și colective mici sau mari, spații verzi. Datorită caracterului industrial al comunei, zona centrală păstrează aceeași imagine prin unitățile industriale ce s-au dezvoltat aici.

Zona centrală este amplasată cu deosebire în partea mediană a comunei și este delimitată prin planșa nr. 3 Reglementări urbanistice – Zonificare.

Valoarea arhitecturală - urbanistică specială a fondului construit, densitatea, calitatea construcțiilor și prezența celor mai reprezentative instituții și servicii de interes general ale comunei în spațiile cu caracter central ale comunei ISLAZ justifică amplasamentul și delimitarea zonelor centrale.

*Zona centrală se regăsește în zona de protecție a monumentelor, utilizarea terenurilor este condiționată de obținerea avizului Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Teleorman*

**Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:**

**a) zonelor centrale ale localităților; - conform art. 47 din legea 350 /2001**

Se permite modernizarea construcțiilor existente și noi inserții de clădiri precum și modernizarea și extinderea utilitatilor și căilor de comunicații care nu au importanță majoră în cadrul localității până la elaborare PUZ – zona centrală.

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

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

*Sunt admise următoarele utilizări:*

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unități de învățământ (școală, grădiniță, liceu, etc);
  - unități sanitare (dispensar uman, spital, etc);
  - unități de cultură (casa de cultură, bibliotecă, etc);
  - unități de culte (biserici de diverse rit-uri);
  - unități administrative (primărie, poliție, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț alimentar, nealimentar;

- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuințe
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii, plantații de protecție.
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- activități de producție pentru patiserie, cofetarie și panificație
- chioscuri pentru difuzarea presei
- activități industriale productive nepoluante și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- parcaje;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- construcții aferente lucrărilor edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent.
- parcaje și garaje pentru instituțiile și serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcelă, corect integrate în spațiul construit.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, de biserici și unități de învățământ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 200 mp.

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

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.
- în cazul locuințelor se permite o retragere față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile private se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,5 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic)

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

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

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

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

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

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 m

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori

concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

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

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+2+M.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

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

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

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T.maxim **50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = **1,5** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



## **L – ZONA LOCUINTE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Comuna ISLAZ cuprinde în teritoriul său și zone cu caracter rezidențial.

Datorate dezvoltării în timp a comunei, aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii:

- I. Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora
  1. Zone rezidențiale situate în interiorul perimetrului de protecție al unui monument stabilit prin studiul istoric
  2. Zone rezidențiale situate în interiorul perimetrului de protecție al unui sit arheologic stabilit prin studiul istoric
- II. Diferențieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:
  - 1) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică P-P+2, cu parcela individuală
    - a) parcelări tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de mai mari dimensiuni
- III. Diferențieri din punct de vedere al parcelarului – existent și propus prin viitoare operațiuni urbanistice.
  1. zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane
  2. zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite – în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament
  3. zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii
- IV. Diferențieri din punct de vedere funcțional.
  1. caracterul țesutului urban omogen rezidențial
  2. caracterul țesutului urban mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență
- V. Diferențieri din punct de vedere al vechimii construcțiilor.
  1. locuințe vechi
  2. locuințe noi
- VI. Diferențieri din punct de vedere al calității construcției definite prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:

- încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogeneza, tipologie și grad de protecție și cu evitarea segregării spațiale și sociale
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – reparcelare.

- acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiunilor complementare asociate locuirii – și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.**

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

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

*Utilizarea terenurilor situate în perimetrul zonei de protecție a siturilor arheologice este condiționată de „certificatul de descărcare de sarcină arheologică” – aviz DMI. Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. “Certificatul de descărcare de sarcină arheologică” reprezintă actul administrativ, emis în condițiile prezentei legi, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.*

*Utilizarea terenurilor situate în zona de protecție a monumentelor este condiționată de obținerea avizului Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Teleorman*

*În zonele afectate de inundabilitate se propune interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);*

**Zona locuințelor individuale și colective mici și medii se compune din următoarele subzone:**

- L1** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate zone construite;

*Locuințe situate pe parcelări tradiționale, spontane. În această subzonă Regulamentul de față urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp elasticitatea necesară pentru a permite construirea pe parcele atât de diferite ca dimensiuni și configurație evitând crearea de zone de abandon.*

Acest tip de locuire ocupă cea mai mare suprafață din intravilan.

**L1a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

*In care se aplica un sistem de parcelare propus prin prezentul Regulament;*

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **L1 , L1a**

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice

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

#### **L1 , L1a ,**

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere – în baza PUZ aprobat.
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

**Conditionare la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de obținerea „certificatului de descarcare de sarcină arheologică” – aviz DMI;**

**Conditionare la autorizare în zonele de protecție a monumentelor este condiționată de obținerea avizului Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național al județului Teleorman;**

**Conditionare la autorizare în zonele afectate de inundabilitate sau alunecări de teren de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire ( studiu geo aprofundat);**

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

#### **L1, L1a: -se interzic următoarele utilizări:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 250 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.
- activități industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora

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

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

#### **L1, L1a:**

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

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

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

#### **L1:**

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

#### **L1a:**

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5 metri;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

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

### **L1, L1a:**

- în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul ELECTRICA, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri .

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

### **L1, L1a ,:**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### **L1, L1a ,:**

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **L1, L1a :**

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### **L1, L1a,:**

- înălțimea maxima la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### **L1, L1a,:**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### **L1, L1a ,:**

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

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### **L1, L1a :**

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

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

### **L1, L1a,:**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri se recomanda un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată de regula cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.

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

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

### **L1, L1a :-POT maxim = 35 %;**

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

### **L1, L1a: CUT maxim = 1,05**

## **IS - ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

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

**IS** - Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe si locuire ca functiune complementara .

Aceste subzone sunt compuse din:

- institutii publice de interes general, cu regim mic de inaltime ( P-P+2 )
- institutii publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de inaltime ( P-P+2)

*Utilizarea terenurilor situate in perimetrul zonei de protectie a siturilor arheologice este conditionata de „certificatul de descărcare de sarcină arheologică” – aviz DMI. Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. “Certificatul de descărcare de sarcină arheologică” reprezintă actul administrativ, emis în condițiile prezentei legi, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.*

*Utilizarea terenurilor situate in zona de protectie a monumentelor este conditionata de obtinerea avizului Directia pentru Cultura si Patrimoniu National a judetului Teleorman*

*In zonele afectate de inundabilitate se propune interdictie temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat);*

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.**

Tipurile de subzone functionale sunt:

- a – constructii administrative
- c – comert
- ps –prestari servicii
- ct – cultura
- cu – culte
- s – sanatate
- i – invatamant
- f – financiar, bancar
- m – cu valoare istorica (monumente)
- as – alte servicii

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

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

**Sunt admise următoarele utilizări:**

- institutii publice de interes general
- institutii, servicii și echipamente publice, cum ar fi:

- unitati de invatamant;
- unitati sanitare;
- unitati de cultura;
- unitati de culte;
- unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.
- comerț: piața, targ;
- activități productive nepoluante, fara risc tehnologic
- unitati service auto
- statii de carburanti

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

-se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta sa respecte regulamentul propus pentru zona L.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul 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.

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

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;



- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 350 mp.

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

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

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

- înălțimea maximă admisă este de P+ 3
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.
- în intersecții se admite un nivel suplimentar.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să evite producerea gheții pe trotuare;
- dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;

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

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

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

- P.O.T.maxim **50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

-CUT maxim = **2** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

---

## **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate cu acces limitat.

Spațiile verzi din cuprinsul comunei prezintă o serie de particularități și diferențieri în funcție de:

#### **I.situarea în comuna**

- spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în centrele localităților
- spații verzi situate la periferia localității

#### **II.dimensiuni**

- spații verzi de tip grădina sau parc cu suprafețe mai mari de 1 ha
- spații verzi de tip scuar sau terenuri sportive cu suprafețe sub 1 ha
- spații verzi de tip fasie plantată de însoțire cu suprafață variabilă de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață

#### **III.profilul functional**

- spații verzi de agrement, promenadă, însoțire trasee pietonale
- parcuri de distracții specializate, poli de agrement
- terenuri sport
- perdele de protecție

#### **IV.accesibilitatea**

- spații verzi publice cu acces nelimitat
- spații verzi cu acces limitat (contra cost)
- spații verzi în incinte private

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse pe raza localității, au fost evidențiate următoarele subzone:

**V1 – Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri, plantatii de aliniament**

**V1a – Subzona amenajărilor sportive cu acces nelimitat**

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

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

#### **V1,V1a,:**

- spații plantate;

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- mobilier urban
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje.

#### **V1**

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, oglinzilor de apă și accesul la activitățile permise;
- amenajări pentru joc și odihnă
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilione cu utilizare flexibilă sau diferite tematici)
- alimentare publică și comerț

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

#### **V1, V1a:**

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

#### **V1, V1a:**

- construcții și amenajări care depășesc 10% din suprafața spațiului plantat;

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

#### **V1, V1a:**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

#### **V1a,**

- traversări de circulații carosabile.

#### **V1:**

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul rezervației naturale;

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

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

#### **V1**

- conform proiectelor legal avizate

#### **V1a**

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

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

#### **V1,**

- conform proiectelor legal avizate

#### **V1a**

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

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

**V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a :**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

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

**V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a :**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**V1 :**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–Se vor stabili prin proiecte de specialitate

**V1,V1a :**

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile ( pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a:**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

**V1, V1a :**

– parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

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

**V1:**

– conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

**V1,V1a:**

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate

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

**V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

**V1:**

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE****V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

**V1,V1a:**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,2 metri inaltime

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.****V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–se recomanda imprejmuiri transparente de 1,80 m inaltime din care un soclu opac de 0,6 m dublate de gard viu

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).****V1:**

- conform proiectelor legal avizate

**V1a**

–se vor stabili prin proiecte de specialitate

## **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE**

### **Cr - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE**

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

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

Se vor determina suprafetele necesare pentru o buna desfasurare a circulatiei publice prin proiecte de specialitate si dupa intocmirea acestora se va declansa ulterior procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica conform legii nr. 33 din 27 mai 1994

Se va tine cont de profilele stradale propuse in PUG.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

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

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

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

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

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);



- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - autostrăzi - 50 m.;
  - drumuri naționale - 22 m.;
  - drumuri județene - 20 m.;
  - drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

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

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

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

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

-înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

#### 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 EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- in cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

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

- 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 200 mp;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

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

Conform documentațiilor de urbanism

## **Cn - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE NAVIGABILA**

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

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

Zona fluvială sau a altor cai navigabile este fasia de teren situată în lungul apelor interioare navigabile, pe o lățime de 30m. În porturi, zona fluvială sau a altor cai de navigație corespunde cu incinta portuară.

În cazuri justificate, Ministerul Transporturilor poate mari lățimea zonei fluviale, maritime sau a altor cai navigabile cu avizul celorlalte organe centrale ale administrației de stat interesate.

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

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

- Ministerul Transporturilor poate dispune în zona fluvială sau a altor cai navigabile, instalarea de semne balize și alte semne de navigație de zi și de noapte. În acest scop se pot efectua defrisări pentru asigurarea vizibilității, în condițiile legii.
- instalarea în afara zonei fluviale sau a altor cai navigabile a semnelor, balizelor și a celorlalte semnale de navigație duce la instituirea de servituti și se va face cu acordul detinatorului de teren..

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

- construcțiile, lucrările și orice alte instalații și amenajări amplasate în zona fluvială sau a altor cai navigabile (care pot împiedica circulația în zona, pot micșora vizibilitatea pentru amănajările făcute în interesul navigației, pe terenuri, maluri sau în porturi ori pot împiedica folosirea normală a acestor amănajări), vor putea fi executate numai cu avizul conform al Ministerului Transporturilor și, după caz, și al Ministerului Apărării Naționale ori al Ministerului de Interne prin Inspectoratul General al Poliției de Frontieră.
- în albia apelor navigabile se pot efectua lucrări, dragaje, extracții de produse de balastieră, etc. Numai cu avizul Ministerului Transporturilor.
- instalarea ori construirea de poduri, conducte, cabluri etc. peste sau sub apele navigabile, se face în condițiile legii, cu autorizația Ministerului Transporturilor

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.**

- construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente cailor navigabile existente sau cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa în afara zonei fluviale sau a altor cai

navigabile, respectiv la o distanță de minimum 30m față de acestea. De asemenea, aceste construcții nu pot fi amplasate în incintele portuare.

- este interzisă saparea de gropi, santuri, canale sau amplasarea de instalații sau construcții de orice fel de-a lungul caii de halaj

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

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

3. pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea unor balize și alte semnale de navigație de zi și de noapte.

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ**

-înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de zona beneficiarului.

### **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 EDILITARĂ**

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

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

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

- 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 200 mp;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

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

Conform documentațiilor de urbanism

## **G - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA**

---

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

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

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

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

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

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.**

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

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

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

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării rezidurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;

- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala;

**G2** - subzona cimitirelor;

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

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

**G1:** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala

- birouri autonome;

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

**G2:** - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;

- capelă mortuară;

- mausoleu - osuar;

- circulații carosabile;

- parcaje;

- circulații pietonale;

- plantații;

- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitar

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

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

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

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

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

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

**G2:** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau din aria perimetrala

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

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

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

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de specialitate

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

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

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

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

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

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

**G2:** - vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3, 0m

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

**G1, G2:** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

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

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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



- se va asigura un acces carosabil astfel încât să permită accesul autovehiculelor autoutilitare si a utilajelor de construcții , terasare, compactare în orice zona din rampa.
- G2** – se vor asigura circulațiile carosabile si pietonale în ponderea de circa 15% din suprafata totala a cimitirului

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- G1, G2:** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
  - în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

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

- G1:** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de P+1 niveluri.
- G2:** - maxim 1 nivel - P

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G1:** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- G2:** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

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

- G1:** - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
- G2:** - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
  - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

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

- G1:** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

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

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**G1:** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

**G2:** - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri;

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

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

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

**G1:** - POT maxim = **50%**

**G2:** - POT maxim = **10%**

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

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

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

**G2:** - CUT maxim = **0,1** mp ADC / mp.teren

## **TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA**

---

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

TH1 - Subzona terenuri aflate permanent sub ape - apă curgătoare.

TH2 - Subzona lacurilor

ALBIA MINORA ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATA PERMANENT SAU TEMPORAR CU APA , CARE ASIGURA CURGEREA NESTINGHERITA , DIN MAL IN MAL A APELOR LA NIVELURI OBIȘNUITE .

ALBIA MAJORA ESTE PORȚIUNEA DE TEREN INUNDABILA DIN VALEA NATURALA A UNUI CURS DE APA .

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

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

##### **TH1**

– nu exista utilizari admise fara conditionari

##### **TH2**

– nu exista utilizari admise fara conditionari

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

##### **TH1**

- lucrari de poduri si modernizari de poduri conform studiilor de specialitate
- lucrari de gospodarire a apelor, de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari de teren conform studiilor de specilitate

##### **TH2**

– amenajari de agrement conform PUZ

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

##### **TH1, TH2**

– orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2

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

**TH1, TH2-** Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite in urma elaborarii unei documentatii de urbanism - PUZ.

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

**TH1, TH2**-Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite în urma elaborării unei documentații de urbanism - PUZ

**TH1** - În cazul lucrărilor de poduri prescripțiile specifice vor fi stabilite în urma unor documentații specifice

---

#### **M-ZONA MIXTA**

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

###### **M1 – Subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire:**

Subzona mixtă cuprinde funcțiunea de locuire, funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, în lungul principalelor artere de circulație sau în noi cartiere rezidențiale. Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG.

*În zonele afectate de inundabilitate se propune interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);*

*În zonele aflate cu risc de instabilitate sau alunecări de teren se constituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);*

###### **M1pm – Subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire situate în zona de protecție a monumentelor clasificate**

Subzona mixtă cuprinde funcțiunea de locuire, funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, în preajma unor monumente clasificate. Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG. Subzona este situată în perimetrul zonei de protecție a monumentelor.

*Utilizarea acestor terenuri este condiționată de obținerea avizului Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național al județului Teleorman*

###### **M2 - Subzona activități industriale, depozitate, comerț și servicii**

*Se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.*

### **M3 - Subzona servicii, structuri turistice si spatii verzi amenajate, odihna si agrement.**

*In zonele afectate de inundabilitate se propune interdictie temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire(studiu geo aprofundat);*

*Se permite amplasarea constructiilor cu caracter provizoriu - corpuri si panouri de afisaj/reclama in spatiul public exterior doar prin **obligatia beneficiarului de a intocmi studii de specialitate** care au la baza considerentul, ca nu se amplaseaza nici o constructie , fara stabilirea unor reguli de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor . in sistem unitar pe unitatea administrate teritoriala a localitatilor respective.*

**Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.**

*Primaria localitatii Islaz, judetul Teleorman si beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectarii, daca este cazul, a amenajarii de imbunatatiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitarii de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de catre un expert evaluator autorizat*

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

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

**Sunt admise următoarele utilizări:**

Pentru subzona **M1, M1pm:**

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de invatamant;
  - unitati sanitare;
  - unitati de cultura;
  - unitati de culte;
  - unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- orice tipuri de spatii de cazare, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenajate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii.

- **Conditionare în zonele afectate de inundabilitate la autorizare de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire(studiu geo aprofundat) ;**
- **Conditionare la autorizare în zonele de protecție a monumentelor este conditionată de de obținerea avizului Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al județului Teleorman**
- **Conditionare la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de descarcarea de sarcină arheologică - aviz DMI;**

#### **M1pm:**

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unități de învățământ;
  - unități sanitare;
  - unități de cultură;
  - unități de culte;
  - unități administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.

**Conditionare la autorizare de obținerea avizului Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național al județului Teleorman;**

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

- activități productive ,
- activități cercetare – dezvoltare
- activități formare profesională
- parcuri logistice
- parcuri tehnologice
- parcuri industriale
- parcuri de cercetare
- transporturi
- depozitare
- spații pentru expoziții
- cercetare agro-industrială

- IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comert („hypermarket”, „supermarket”, unitati comerciale complexe de tip „mall”)
- activități manufacturiere;
- servicii;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- statii d eintretinere si reparatii auto
- statii de benzina
- comert, alimentatie publica si servicii personale
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor

Pentru subzona **M3**:

- servicii: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- alimentatie publica
- pensiuni, motel, hotel;
- servicii personale
- comert
- spatii destinate mestesugaritului
- servicii medicale si farmaceutice
- servicii de cultura si arta
- spatii expozitionale
- servicii de posta, telecomunicatii si publicitate
- spatii pentru conferinte, birouri oameni de afaceri, inchirieri de obiecte
- centre de informare
- agrement- sport;
- parcuri de distractii;
- locuri de joaca pentru copii.
- sport și recreere în spații acoperite;
- spatii de odihna si recreere;
- spatii verzi amenjate;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

#### **M1, M1pm**

-se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată.

#### **M1, M1pm, M2,M3,**

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

#### **M2**

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

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

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

#### **M1, M1pm**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 8,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 350 mp.

**M2** - Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 2500 mp și un front la stradă de minim 25,00 metri.

- În cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

#### **M3,**

- Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1 000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

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

#### **M1, M1pm, M2, M3,**

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri sau specificul local pentru a păstra coerenta frontului.

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

#### **M1, M1pm, M2, M3,**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;



- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic)
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul instrainării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

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

##### **M1, M1pm, M2, M3:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

##### **M1, M1pm, M2, M3:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **M1, M1pm, M2, M3:**

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

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 m

### **M1,**

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**M1,** - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+3.

**M1pm,** - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **6m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+1.

**M2-** Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși **12 m** la cornisa; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+3.

**M3-** Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **6 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+1.

### **M1, M1pm, M2, M3:**

- În intersecții, zone importante nesustinite de capete de perspectivă, se admit punctual accente verticale.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### **M1,**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

### **M1pm**

- se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare ;
- nu se admit: beton aparent, pereți cortina, placaje ceramice din sticlă sau materiale plastice, nu se admit culori stridente saturate;
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- nu se admit: confecții metalice aparente, balustră, ornamente din material plastic

- nu se admit: tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, polycarbonat
- nu se admit :pante asimetrice, coame rupte, coame cu apa prelungita peste cealalta sau coame prelungite;

### **M2 M3,**

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

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

### **M1, M1pm, M2, M3,:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

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

**M2-** toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

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

### **M1, M1pm**

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

**M1, M1pm, M3:** -terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

**M2-** orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

### **M1, M1pm**

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;

### **M1, M1pm, M3,**

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

**M2-** împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

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

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

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

**M1:** - P.O.T.maxim **40%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**M1pm:** - P.O.T.maxim **30%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**M2:** - P.O.T.maxim **60%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**M3:** - P.O.T.maxim **30%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

**M1:** -CUT maxim = **1,6** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**M1pm:** -CUT maxim = **0,6** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**M2:** - CUT maxim = **2,4** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**M3:** - CUT maxim = **0,6** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

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

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

**EX2** - Zone rezervate pentru activități forestiere.

**EX3** - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Terenurile exterioare teritoriului administrativ, au următorul caracter:

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

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

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

#### **EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.**

Suprafețele împădurite din extravilanul COMUNEI ISLAZ s-au delimitat conform planșei cu TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederile art. 5 din RGU (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă).

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Exceptional, cu avizul organelor administrației de stat specializate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii padurilor, exploatărilor silvice, precum și culturilor forestiere. la amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici forestiere.

Cabanele și alte construcții destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform Ministerului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

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

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

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

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.

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

### **EX3 -Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora**

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrolului etc.

Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se face în baza unei documentații de urbanism aprobată. și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu HGR nr.162/2002. Zona de protecție sanitară este de 1.000m.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform H.G.nr.930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

În zona de siguranță și protecție a drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

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

### REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

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

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

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

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

- Din prescripțiile "Normelor de igienă privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 menționăm că stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

### REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

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

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

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

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

#### REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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

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

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

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



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

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

#### TRANSPORTURI RUTIERE

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

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

#### TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

#### PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Instituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la instituțiile abilitate din teritoriu.

## ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

**LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE**

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

**a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa**

Lățimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

**b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale**

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

**c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare**

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

**d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor**

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	- 4

**a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite**

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

**f) Baraje si lucrări-anexe la baraje**

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50

- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalații acestea		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acestea		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

#### DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ ALE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrică Aeriană LEA	Lățimea zonei de protecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

## ANEXA 2 - GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ISLAZ.

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

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

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

**ARIA CONSTRUITA** - Aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0,00$  (cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților).

**ARIA DESFASURATA** – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

**AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE** - Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

**AUTORIZAREA DIRECTA** - Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

**AVIZ** - Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

**AVIZ PREALABIL** - Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

**AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU** - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

**BILANT TERITORIAL** - Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

**CADASTRU GENERAL**- Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

**CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR** - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

**CERTIFICAT DE URBANISM** - Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele-existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafeței construite desfășurate : suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

**C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.**

**COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

**CONSTRUCTII PROVIZORII** - Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

**DOMENIUL PUBLIC** - Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).

**EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA** - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

**EXTRAVILAN** - Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

**I.M.M.** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

**INFRASTRUCTURA** – Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

**INSTITUTII PUBLICE** - Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

**INTERDICTIE DE CONSTRUIRE** - Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.

**INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR** - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă cu pante mărginite de atic;
- d) streșină lucarnelor.

**MOBILIER URBAN** - Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

**PATRIMONIU** - Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

**PRESCRIPTIE** - Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

**RAZA DE SERVIRE** - Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

**REGIM DE CONSTRUIRE** - Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

**REGULAMENTE DE URBANISM** - Regulamentul general de urbanism Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative. Regulamentul local - Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

**RESTRICȚIE** - Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

**REZERVARE(amplasament rezervat)** - Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamente aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele și zonele delimitate în documentațiile respective



**SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

**SERVITUTE** - Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publică - Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

**SIT** - Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

**SUBZONA** - Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceleiași regulament.

**UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚĂ (U.T.R.)** - Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

**ZONĂ CENTRALA** - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

**ZONĂ CONSTRUIBILA** - Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

**ZONA FUNCȚIONALĂ** - Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

**ZONA DE PROTECȚIE** - Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă

monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.

***Intocmit de:***

***Arhitect-urbanist Enache Lucian***

***Urbanist Miruna Chiritescu***