S.C. GEOID S.R.L.

BUCURESTI, Str. Liviu Rebreanu, Nr.15, bl. N3, ap. 118, sector 3, Mobil 0723 39 45 04,
e-mail client@geoidsrl.com, C.U.I. RO6709940 J40/24583/16.12.1994

R.L.U. - VOLUMUL II

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA GRADINARI, JUDETUL GIURGIU

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

2024

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC GENERAL

AL COMUNEI **GRĂDINARI**

MANAGER : Ing. Alexandru Daniel Ungureanu

COORDONATOR: Arh. Martian Berbenita

INTOCMIT: Arh. Mihaela Gheorghe

CUPRINS

Capitol	Denumire	Pagina
I	**PRESCRIPȚII GENERALE**	*8*
I.1	*DOMENIU DE APLICARE*	*8*
I.2	*CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII*	*8*
I.3	*CONDITII DE APLICARE*	*8*
I.4	*SITUATII SPECIALE SI DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI*	*9*
I.5	*CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR*	*12*
I.6	*PARCAJE*	*14*
I.7	*DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA*	*15*
II	**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**	**18**
II.1	**IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII**	**18**
II.1.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	18
II.1.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	**18**
II.1.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	19
II.1.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	20
II.1.b	*CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR*	*21*
II.1.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)	21
II.1.b.2	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	21
II.1.b.3	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	21
II.1.b.4	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	22
II.1.b.5	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	22
II.1.b.6	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	23
II.1.b.7	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ	24
II.1.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	24
II.1.b.9	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	25
II.1.b.10	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	25
II.1.b.11	ÎMPREJMUIRI	26
II.1.c	*POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI*	*26*
II.1.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.	26
II.1.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.	27
II.2	**L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE**	**28**

II.2.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	29
II.2.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	**29**
II.2.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	30
II.2.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	33
II.2.b	*CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR*	*34*
II.2.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)	34
II.2.b.2	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	35
II.2.b.3	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	36
II.2.b.4	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	38
II.2.b.5	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	38
II.2.b.6	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	39
II.2.b.7	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ	40
II.2.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	41
II.2.b.9	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	42
II.2.b.10	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	43
II.2.b.11	ÎMPREJMUIRI	43
II.2.c	*POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI*	*44*
II.2.c.1	PROCENT PAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.	44
II.2.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.	44
II.3	**I - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERȚ EN-GROS ȘI MIC GROS, COMERȚ CU AMĂNUNTUL CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, PARCURI LOGISTICE**	**46**
II.3.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	46
II.3.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	**46**
II.3.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	47
II.3.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	48
II.3.b	*CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR*	*48*
II.3.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)	48
II.3.b.2	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	48
II.3.b.3	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	49
II.3.b.4	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	49
II.3.b.5	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	49
II.3.b.6	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	50
II.3.b.7	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ	51

II.3.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	51
II.3.b.9	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	51
II.3.b.10	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	52
II.3.b.11	ÎMPREJMUIRI	52
II.3.c	*POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI*	*52*
II.3.c.1	PROCENT PAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.	52
II.3.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.	53
4		
4II.4	**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**	**54**
4II.4.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	54
II.4.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	**54**
II.4.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	55
II.4.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	55
II.4.b	*CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR*	*55*
II.4.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)	55
II.4.b.2	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	56
II.4.b.3	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	56
II.4.b.4	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	56
II.4.b.5	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	56
II.4.b.6	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	56
II.4.b.7	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ	57
II.4.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	57
II.4.b.9	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	57
II.4.b.10	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	58
II.4.b.11	ÎMPREJMUIRI	58
II.4.c	*POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI*	*58*
II.4.c.1	PROCENT PAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.	58
II.4.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.	58
II.5	**T - ZONA TRANSPORTURILOR**	**60**
II.5.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	62
II.5.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	**63**
II.5.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	64
II.5.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	65
II.5.b	*CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR*	*66*
II.5.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)	66
II.5.b.2	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	68

II.5.b.3	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	69
II.5.b.4	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	69
II.5.b.5	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	69
II.5.b.6	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	69
II.5.b.7	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ	69
II.5.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	70
II.5.b.9	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	70
II.5.b.10	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	70
II.5.b.11	ÎMPREJMUIRI	71
II.5.c	*POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI*	*71*
II.5.c.1	PROCENT PAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.	71
II.5.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.	71
II.6	**G - ZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE**	**72**
II.6.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	*72*
II.6.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	**72**
II.6.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	72
II.6.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	73
II.6.b	*CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR*	*73*
II.6.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)	73
II.6.b.2	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	73
II.6.b.3	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	74
II.6.b.4	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	74
II.6.b.5	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	75
II.6.b.6	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	75
II.6.b.7	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ	75
II.6.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	75
II.6.b.9	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	75
II.6.b.10	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	76
II.6.b.11	ÎMPREJMUIRI	76
II.6.c	*POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI*	*77*
II.6.c.1	PROCENT PAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.	77
II.6.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.	77
7		
7II.7	**LA - ZONĂ LUCIU DE APĂ AFLAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI**	**77**
II.7.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	*77*

II.8	**TDS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**	**78**
II.8.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	78
II.9	**EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**	**79**
II.9.a	*UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*	79
III	**RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE**	**82**
III.1	*APE; RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE*	***82***
III.2	*ZONE INUNDABILE*	***82***
III.3	*MONUMENTE ȘI SITURI*	***83***
III.4	*ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ*	***85***
III.5	*PĂDURI*	***89***
III.6	*CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE VECINĂTĂȚI*	***89***
III.6.a	REȚELE EDILITARE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	89
III.6.b	REȚELE DE IRIGAȚII	90
III.6.c	REȚELE EDILITARE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	90
III.6.d	REȚELE EDILITARE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE	91
III.6.e	CĂI DE COMUNICAȚIE	94
III.6.f	REȚELE EDILITARE DE TELECOMUNICAȚII	97
IV	**DISPOZIȚII FINALE**	**99**
V	**ANEXE**	**99**
V.1	*DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM*	***99***
V.2	*CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM*	***103***

INTRODUCERE

Prezentul Regulament Local de Urbanism, întărește și detaliază prin prescripții, reglementările (parte desenată și parte scrisă) din P.U.G..

Prezentul volum se va consulta împreuna cu Memoriul General (Vol. I), cu partea desenată, cu studiile de fundamentare aferente care fac parte integrantă din P.U.G. și cu avizele eliberate de avizatori.

Aceste studii sunt: Raportul de mediu, Studiul istoric (și de evaluare arheologica), Studiul geotehnic, documentația pentru obținerea Avizului de gospodărire a apelor, Ortofoto-planul comunei (obținut de la OCPI Giurgiu). Pe cât posibil se va evita transpunerea elementelor grafice din planșele PUG-ului, în alte planșe la alte scări, deoarece erorile grafice pot duce la concluzii/rezultate eronate.

Pentru detalieri în cadrul P.U.Z.-urilor și P.U.D.-urilor se vor face ridicări topografice la scările cerute de acestea (1:000 sau 1:500).

În cazul unor neconcordanțe între diferitele părți ale documentației (parte scrisă și parte desenată), se va aplica reglementarea menționată în partea scrisă (Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U.).

I – PRESCRIPȚII GENERALE.

I.1. DOMENIU DE APLICARE .

1.1 Prezentul regulament de urbanism este parte integrată a Planului Urbanistic General al comunei Grădinari, județul Giurgiu.

1.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor atât în intravilanul comunei cât și în extravilan.

1.3 Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări - care nu se supun conditiilor ce urmeaza - sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor tine seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Grădinari, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

1.4 Pentru arealele definite ca zone protejate, prezentul regulament are un caracter orientativ, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unui plan urbanistic special elaborat.

I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile tuturor Planurilor Urbanistice aprobate anterior conform legii, care sunt în vigoare și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Grădinari, în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului Local/General Urbanistic, Planurilor de Amenajare a Teritoriului National/Județean sau noilor cerințe/ situații de dezvoltare a teritoriului administrativ din punct de vedere urbanistic.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al Comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

I.3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic General – comuna Grădinari, acesta întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.G.

Prescripțiile cuprinse în P.U.G. – comuna Grădinari sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism preia si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Prezentul regulament de urbanism are caracter de reglementare specifica, cu caracter obligatoriu pe intregul teritoriu administrativ al comunei Grădinari, jud. Giurgiu. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia situatiilor speciale si derogarilor. In aceste cazuri se impune elaborarea unor **planuri urbanistice zonale** sau **planuri urbanistice de detaliu**.

3.3. In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamente aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii.

3.4. In cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice.

I.4. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. ***Prin situatii speciale se intelege :***

- parcelarile sau reparcelarile (dezlipiri si eventual alipiri in urma carora rezulta minim patru loturi destinate construirii);
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdictii de autorizare pana la intocmirea si aprobarea de planuri urbanistice de zona sau de detaliu;
- insertia unor functiuni care influenteaza semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulatiei, asupra mediului etc);
- operatiunile urbanistice importante, descrise la punctul 1.3.3 ;

4.2. ***Prin derogare se intelege :***

- Modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: functiuni admise, functiuni admise cu conditionari, regim de construire, regim de inaltime, distante minime fata de limitele parcelei (laterale si/sau posterioare), aliniere, POT, CUT.

4.3. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise in urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;
- obiective cu destinatii semnificative si/sau speciale
- dimensiuni si forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;

alte situatii, cu respectarea prevederilor legale si de aprobare, impuse de conditiile speciale, precum si de conditiile consiliilor locale/judetene.

4.4. ***Modalitatile de autorizare in cazul situatiilor speciale si derogarilor sunt urmatoarele:***

4.4.1. Planul Urbanistic Zonal este obligatoriu a se elabora in cazul:

- zonelor centrale ale localitatilor;
- zonelor construite protejate si de protectie a monumentelor,
- zonelor de odihna, agrement si turism;
- zonelor/parcurilor industriale, tehnologice si zonelor de servicii;
- divizarea unei parcele in mai mult de **4 loturi**(parcele/loturi);
- infrastructurii de transport;
- zonelor supuse restructurarii sau regenerarii urbane;
- altor zone stabilite de autoritatile publice locale, potrivit legii.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări cu privire la:

- regimul de construire,
- functiunea zonei,
- inaltimea maxima admisa,
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT),
- procentul de ocupare a terenului (POT),
- retragerea cladirilor fata de aliniament,
- distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,
- caracteristicile arhitecturale ale cladirilor,
- materialele admise.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare prin P.U.Z. nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Cele de mai sus se sprijina pe continutul Legii nr. 350/06.07.2001, O.U nr.7/2011si **Legea nr. 190/2013** care modifica si completeaza O.U nr. 7/02.02.2011, respectiv Legea 350/2001.

In Legea nr. 190/2013 mentionata, se specifica pentru **Planul Urbanistic de Detaliu** urmatoarele:

„Planul Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează:

- retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei,
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.),
- accesuri auto şi pietonale,
- conformarea arhitectural-volumetrică,
- modul de ocupare a terenului,
- designul spaţiilor publice".

4.4.2. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - *conform L nr. 350/2001,art. 48* -are exclusiv caracter de reglementare specifica **pentru o parcela** in relatie cu parcelele invecinate. P.U.D. nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functiunea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) se elaborează numai pentru reglementarea amănunţită a prevederilor stabilite prin planuri urbanistice superioare, precum si in cazul **parcelelor atipice**.

4.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se face numai in conditiile in care reglementarile propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale sau Planurile Urbanistice de Detaliu avizate si aprobate potrivit legislatiei in vigoare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism in ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local Urbanistic aferent.

4.4.3. AUTORIZAREA DIRECTA - pentru orice fel de constructii din cadrul oricarei functiuni sau UTR – se va face dupa cum urmeaza :

4.4.1.a. In vatra satului (intravilanul la 01.01.1990) si **in parcelari existente, aprobate** se va respecta tesutul traditional al zonei. Constructiile noi, individuale sau cuplate se pot realiza pe parcelele existente, se pot cupla cu calcanele lipite pe limita de proprietate si eventual pot fi supuse autorizarii de constructie conform Codului civil. Constructiile noi insiruite se vor realiza pe loturi cu deschidere minima de 8 m. Se va urmari in timp stoparea construirii pe parcele cu deschidere mai mica de 18 m pentru locuinte individuale si mai mica de 15 m pentru locuintele cuplate, daca tesutul traditional permite.

Retragerea de la aliniament va fi cea a zonei, iar daca este mai mica de 3,50 m, in timp se va urmari realizarea acestei retrageri daca strada (drumul) are profilul transversal de 9,00 m (drum secundar conf. O.G nr. 43/1997) si o retragere de 5,00 m. daca strada are un profil transversal mai mare de 9 m(drum principal conf. O.G nr. 43/1997).

Regimul de inaltime va fi de maxim P+2E cu conditia respectarii prezentului Regulament Local de Urbanism precum si a legislatiei in vigoare.

In toate cazurile acolo unde constructiile sunt executate pe strazi cu profil transversal de 3,50-5,50 m,, se vor stabili sensuri unice pentru traficul auto.

Incepand cu data aprobarii prezentului P.U.G, nu se mai admit strazi cu profile transversale mai mici de 9,00(in cazul strazilor secundare in mediul rural) sau 12,0 m(in cazul strazilor

principale in mediul rural) prin lotizari(parcelari) sau relotizari(reparcelari) noi (facute dupa data intrarii in vigoare a prezentului P.U.G).

4.4.1.b. In zonele noi de dezvoltare se va respecta R.L.U.

Prin zone noi de dezvoltare se înteleg acele suprafețe de teren introduse în intravilan după 01.01.1990 prin P.U.G.-uri sau alte planuri urbanistice aprobate (P.U.Z-uri).

În aceste zone nu se mai permit loturi cu deschideri mai mici de 18 m si suprafete mai mici de 540 m, pentru locuinte individuale sau izolate, loturi cu deschideri mai mici de 15 m si suprafete mai mici de 450 m, pentru locuinte cuplate si loturi cu deschideri mai mici de 8 m si suprafete mai mici de 300 m, pentru locuinte insiruite.

Aceste reglementări se vor aplica începând cu data aprobării de către consiliul local, al prezentului regulament.

Acolo unde au fost efectuate parcelari (dezmembrari, alipiri) pana la aprobarea prezentului P.U.G. si s-au executat constructii, se vor respecta aliniamentul zonei precum si retragerea de la aliniament,conform subcapitolului **4.4.1.a**(Autorizarea directa in vatra satului). Nu se permit constructii pe aliniament.

In cazul in care pe o parcela au fost construite mai multe cladiri si se doreste vinderea uneia sau mai multor constructii, dezmembrarea pentru fiecare constructie în parte se va face astfel încât să rezulte loturi construibile conform prezentului R.L.U. În caz contrar se va constitui un condominium.

Acolo unde au fost executate parcelari si nu s-au executat constructii pana la intrarea in vigoare a prezentei documentatii, retragerile de la aliniament vor fi de 3,50 m, sau 5,00 m daca profilul transversal al drumului este de 4,00 – 10,99 m, respectiv mai mare de 11,00 m.

In zonele din vatra satului (in insertii), unde nu s-au facut lotizari, acestea vor fi facute si vizate de un urbanist sau arhitect, dupa care se va putea intocmi plan parcelar (dezmembrari, alipiri) de catre persoane fizice sau juridice autorizate in domeniul cadastrului. Suprafata loturilor va fi de minim 540 mp(pentru locuinte izolate/individuale), iar deschiderea la drum va fi de minim 18,00 m. Pentru locuintele cuplate suprafata minima a lotului va fi de 450 mp, iar deschiderea la drum va fi de 15,00 m. Aceste zone se vor supune strict aliniatului I.5.3(Conditii de construibilitate a parcelelor). Regimul de inaltime va fi de maxim P+2E, daca se respecta conditiile de retragere de la limitele laterale, posterioara si de la aliniament(gard).

NOTA Dupa aprobarea prezentului P.U.G. se va respecta intocmai prezentul R.L.U, iar in cazul in care acesta contravine legislatiei se va respecta R.G.U, precum si legislatia in vigoare.

NOTA *Atragem atenția că R.G.U. stabilește condiții minime de construibilitate, iar norme mai mari decat cele din R.G.U. nu sunt abateri de la lege.*

I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.

I.5.1. Conditiile enuntate la punctele 1.5.1-1.5.7 se aplica tuturor parcelelor destinate locuintelor individuale.

Comuna Grădinari face parte din localitatile ce se caracterizeaza prin urmatorul mod de echipare tehnico-edilitara: in sistem individual atat canalizarea cat si alimentarea cu apa. In acest caz, la stabilirea conditiilor de construibilitate se au in vedere, in afara criteriilor urbanistice si conditiile sanitare. Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta atat conditiile generale cat si pe cele **urbanistice si sanitare.** Conditiile de la acest paragraf trebuie indeplinite

cumulativ. Pentru conditiile sanitare se va consulta legislatia din domeniul sanatatii (Ordinul ministrului sanatatii pentru aprobarea **Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. 536/97, Cap. III, art. 27, alin. (1) si (2)**). In toate cazurile sursa de apa potabila si fosa vidanjabila vor fi amplasate opus si la minim 10 m distanta intre ele.

I.5.2. ***Conditii generale:***

- acces carosabil la drum public sau privat de minim 9m, care sa asigure introducerea utilitatilor (apa, canal, gaze, curent electric, telecomunicatii si fibra optica, eventual termoficare), precum si interventia in caz de urgenta (pompieri, salvare, politie-in acelasi timp), precum si evacuarea apelor pluviale, a reziduurilor menajere(gunoaie), a celor rezultate din santierele de constructii, etc.

Pana la realizarea sau extinderea retelelor publice de apa-canal in intreaga comuna, in baza avizului de mediu se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare. Dupa introducerea sau extinderea retelelor mentionate mai sus nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate. In cazul solutiilor individuale de alimentare cu apa si canalizare se aplica si urmatoarele conditii :

- bazinul vidanjabil/instalatia de preepurare se poate amplasa la limita de proprietate dinspre strada si cat mai departe posibil de cladirile invecinate si la minim 10,0m de cladirea propusa.
- putul forat (fantana) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibila sursa de poluare, iar apa va fi utilizata in scop potabil numai cu aviz sanitar.

I.5.3.

Conditii specifice urbanistice:			
Conditii minime de construibilitate	Regim de construire	U/M	Observatii
Parcelari noi cu P+2 niveluri, in zonele L1 si L2 (in vatra satului si parcelari existente)			
Front minim	insiruit (c)	8 m	POT maxim in zone exclusiv rezidentiale cu P+2 niveluri = 40% (c) - canalizare in sistem centralizat; (fc) - cu bazin vidanjabil
	cuplat, izolat	12 m, 15m	
Suprafata minima a parcelei	insiruit	300 mp(c)	
	cuplat, izolat	360 mp(c) 450 mp(fc)	
Raport intre latimea si adancimea parcelei	cuplat	1/3	
	izolat	1/3	
Mentionam ca R.G.U. stabileste conditii minime de construibilitate si care se aplica in situatii limita, situatii ce trebuie evitate pe cat posibil si aplicat R.L.U.			

I.5.3.a.

Parcelari noi in L1 - L2 cu P+2 niveluri			
Front minim	Insiruit	8 m	POT maxim in zone de locuinte cu P+2 niveluri = 40% *Limitarea inaltimii este determinata de normele de insorire. Constructiile situate pe parcelele adiacente se amplaseaza cuplat sau individual, la distanta egala sau mai mare ca inaltimea la cornisa a celei mai inalte. (c) - canalizare in sistem centralizat; (fc) - cu bazin vidanjabil
	Cuplat	15 m	
	Izolat	18 m	
Suprafata minima	Insiruit	300 mp(c)	
	Cuplat, izolat	450 mp 540 mp	
Regim de	Insiruit	P+2	

inaltime	Cuplat	P+2*	
	Izolat	P+2*	

I.5.3.b.

Parcelari noi cu P+1 nivele, in zona L3			
Front minim	insiruit	nu este cazul	POT maxim 30%. PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII IN REGIM CUPLAT, se va realiza un plan de situatie de arhitectura, intocmit de un ahitect sau de un urbanist, vizat de Primarie, iar cei doi proprietari vor da o declaratie notariala din care sa reiasa acordul partilor pentru cuplarea locuintelor. Declaratia va fi anexata planului de situatie mentionat mai sus.
	izolat	18,00 m	
	cuplat	15,00 m	
Suprafata minima a parcelei	insiruit	nu este cazul	
	izolat cuplat	440 mp 400 mp	

In cazul parcelarilor executate fara a avea la baza o documentatie de urbanism aprobata sau fara respectarea acesteia, este interzisa autorizarea constructiilor de orice fel pana la reglementarea zonei printr-o (noua) documentatie de urbanism (PUZ) elaborata si aprobata in conditiile legii.

Dezmembrarea/lotizarea in parcelarile existente se realizeaza cu respectarea conditiilor minime de construibilitate pe lot.

I.5.4. Conditiile minime de construibilitate de la punctul I.5.3 sunt considerate pentru amplasarea de locuinte. Pentru alte functiuni conditiile minime de construibilitate prevazute mai sus se modifica, potrivit reglementarilor specifice functiunilor respective, inscrise in Regulamentul General de Urbanism si in prezentul regulament.

Accesele la drumurile publice se pot realiza- ***pentru maxim patru loturi destinate locuintelor unifamiliale***- prin servitute. Servitutea de trecere-de maxim 30 m lungime - va avea o latime minima a carosabilului de 4,50 m si loturile nou create vor respecta prevederile prezentului regulament.

Pentru parcelarile in adancime, incluzand mai mult de patru loturi de locuinte fara acces direct la drumul public, parcelarea se poate face, **in baza unei documentatii de urbanism aprobate (PUZ)**, cu crearea de drumuri care, fie vor fi cedate la domeniul public, fie vor fi administrate in sistem privat, potrivit legii si care nu vor admite fundaturi mai lungi de 100 m, iar in capat vor avea loc de intoarcere. Aceste drumuri vor avea un profil de cel putin 9.0 m conform plansei 0.4 Reglementari Urbanistice din partea desenata, ce face parte integrata a acestei documentatii. Pentru drumuri mai lungi de 100 m, se va asigura intrare si iesire din si in drum public la ambele capete, iar profilul drumului va fi de 12,0 m. Accesele carosabile pentru functiunile de servire publica se pot face numai direct din drumuri publice (a se vedea capitolul CIRCULATII).

I.5.5. Pentru parcelele cu suprafete peste 3000 mp care indeplinesc cumulativ conditiile ce urmeaza: cu deschidere la strada mai mare de 30 m, cu raportul laturilor peste 1/3, si dezmembrari in mai mult de 4 loturi, conditiile de construire se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Zona sau Planuri Urbanistice de Detaliu, dupa caz (vezi si punctul I.4.4).

I.5.6. Distanta fata de hotarul opus va fi h/2 in cazul regimului de inaltime P+2E cu ferestre spre vecin, dar nu mai mica de 3,5 m, iar daca inaltimea cladirii este mai mica de 6.0m atunci distanta va fi de minim 3.0m. cladirile cu calcan spre vecini, se pot retrage de la limita laterala

conform Codului civil. Aceste distante minimale vor fi majorate de conditiile de insorire sau de separatie functionala detaliate la capitolul II si in cazul documentatiilor de urbanism cu prevederi specifice.

I.6. PARCAJE.

6.1. Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai in cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai in afara circulatiilor publice. Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face in incinta proprie.

6.2. In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament, este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate in considerare atat pentru vizitatori sau clienti, cat si pentru locatari sau salariati. Este de preferatinsa, ca pentru locatari si salariati solutionarea parcajelor sa se realizeze in incinta proprie.

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

Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariati si locatari sa se inglobeze in constructia principala sau in cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila si pentru cazurile in care sunt mai mult de 50 locuri pentru vizitatori/clienti.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul fiind utilizat pentru spatii verzi plantate cu plantatii inalte.

In cazul in care norma de numar de locuri de parcare nu se asigura la sol sau in parcaje subterane, norma de locuri de parcare se va completa in(cu) parcaje etajate, care vor fi integrate in arhitectura edificiilor sau in corpuri de cladiri separate ce vor respecta aspectul zonei.

6.4. CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE pe raza comunei Grădinari:

Cerintele minime de parcare pe raza comunei Grădinari sunt mentionate in cadrul fiecarei zone si subzone functionale, cuprinse in prezentul regulament.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

I.7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Definirea unei unitati teritoriale de referinta este determinata de patru parametri:

(1) - functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
(2) - regimul de construire (continuu, discontinuu);
(3) - inaltimea maxima admisa;
(4) - dezvoltarea istorica a unei anumite zone.

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinţă:

I.7.1. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII continand zone cu institutii si servicii, echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare-case de vacanta, pensiuni

turistice-, restaurante, spatii de recreere, culturale si de sport pentru amatori, activitati artizanale, manufacturiere mici, cu impact redus asupra mediului si a confortului individual si colectiv, ***aflate in tesut construit traditional si in noi poli de dezvoltare.***

Include si functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate la nivelul comunei.

IS1 – subzona institutii de invatamant – Învățământ preşcolar (grădinițe), şcoli primare, şcoli gimnaziale, licee, şcoli profesionale şi postliceale.

IS2 – subzona construcții administrative, publice, echipamente şi servicii publice (primărie, poliție, poştă, pompieri, fundații, filiale de partid, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc.).

IS3 – subzona unități de sănătate şi asistență socială (farmacie, spital, spital veterinar, dispensar policlinic);Creşe.

IS4 – subzona funcțiuni culturale (cămin cultural, muzeu, bibliotecă, expoziții, cluburi tematice, cluburi sportive, cinematograf).

IS5 – subzona lăcaşe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici, mănăstiri).

IS6 – subzona comerț alimentar şi nealimentar; magazine generale şi supermarketuri/ hipermarketuri; piețe agroalimentare; alimentație publică; servicii; clădiri şi centre de birouri; autoservice; construcții financiar-bancare; sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale.

IS7 – subzona comert, alimentatie publica, spatii de cazare-case de vacanta, pensiuni turistice-, restaurante, spatii de recreere, culturale si de sport pentru amatori), activitati artizanale, manufacturiere mici, cu impact redus asupra mediului si a confortului individual si colectiv

I.7.2. L – ZONA DE LOCUIT compusa din locuinte individuale (izolate, cuplate sau insiruite), semicolective si/sau colective, cu urmatoarele subzone:

L1 – subzona locuintelor individuale, comert servicii de interes general, cu P+2 niveluri si 10,00 m inaltime la cornisa (regim de inaltime redus) situate atat in intravilanul vechi(vatra satului), sau in zone de intravilan vechi neconstruite(insertii), in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, cat si in noi poli de dezvoltare, parcelari noi, de regula de-a lungul drumurilor principale.

L2 - subzona locuinţelor individuale, situate in noile extinderi(noi poli de interes), realizate pe baza unor lotizări, sau in tesut traditional, cu P+2 niveluri (10,00 m. inaltime la cornisa). Se autorizeaza direct daca loturile si viitoarele constructii se incadreaza in conditiile de la I.5 si II.2. In caz contrar se executa un PUZ.

L3 – subzona locuintelor individuale pentru tinerii casatoriti, cu P+1 nivele, realizate pe baza unor lotizări. Nu se admit derogari de la lotizarea din PUG, cu exceptia celei de la **I.5.3.b.**

I.7.3. I – ZONA DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE depozitare, comerţ en-gros şi mic gros, comerţ cu amănuntul cu rază mare de servire, parcuri logistice, compusa din terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie "concretă" incluzând toate categoriile de activităţi industriale sau agro-industriale conform CAEN) şi servicii (producţie "abstractă" cuprinzând activităţi manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuţie, expunere şi comercializare, logistica, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariaţi şi clienţi, etc.). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii, cu urmatoarele subzone:

Id – subzona cu caracter compact – al unitatilor industriale productive (inclusiv cu caracter agro-industrial) cu impact redus asupra factorilor de mediu sau servicii aferente zonei

industriale, depozitare, unitati de transport si transfer(auto baze de reparatii si intretinere utilaje auto mari), comert en gross, centre logistice, show room-uri si altele asemanatoare situate in noi poli de interes.

I.7.4. V – ZONA SPAȚIILOR VERZI ce cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat sau specializat, de interes comunal sau supracomunal, spaţii pentru sport(amenajari sportive publice – stadioane, sali de sport, sali polivalente, piste de carting, hotel pt. sportivi sau turisti, amenajari pt. tabere scolare sau tematice) şi agrement cu acces limitat de apartenenţa la cluburi sau public, cu sau fara plata, activitati si cladiri turistice, spaţii plantate de protecţie faţă de infrastructura tehnică, spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă, protectie fata de intemperii(ex. vant) faşii plantate de protecţie sanitară.

Zona include doua subzone:

Ve - spatii verzi publice, precum si mici unitati (eventual sezoniere) de alimentatie publica, piste pt. biciclisti separate de traficul pietonal printr-un spatiu verde de cel putin 1 m. latime. Pistele vor avea 2 m. latime cu doua sensuri de circulatie (a cate 1 metru latime fiecare). Pistele pentru biciclisti nu vor fi utilizate pentru intreceri (competitii, etc.).

Vt -culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, fasii plantate de protectie sanitara, perdele de vegetatie de-a lungul cursurilor de ape, fasii plantate de-a lungul drumurilor.

I.7.5. T – ZONA TRANSPORTURILOR - Conține căile de comunicații rutiere, precum și retelele de transport energie electrică, gaze naturale, fluide energetice, împreună cu terenurile necesare activităților legate de acestea, cu următoarele subzone:

Trd – subzona circulației (transporturi) rutiere

Tref – subzona infrastructurii de transport energie electrică, fluide energetice, aductiuni de apa, etc.

TrCF – subzona circulației (transporturi) feroviare

I.7.6. G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - Reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate

Zona include doua subzone:

Gc - subzona construcţiilor şi amenajărilor pentru gospodărie comunală in care sunt incluse : puturile de mare adancime, gospodaria de apa, statia de epurare, statiile de pompare, retele de apa si canal, inclusiv zona construcţiilor şi instalaţiilor aferente infrastructurii tehnice majore, zona de salubritate si depozitele de deseuri.

Gci - subzona cimitirelor

I.7.7. La – ZONE LUCIU DE APĂ AFLATE ÎN INTRAVILAN - cuprinde zonele aflate sub apa ca urmare a exploatarilor balastiere (subzona A1) precum si suprafetele de apa aflate in parcurile comunei (subzone A2)

La – zone luciu de apă din intravilanul comunei.

I.7.8. TDS – TERENURI CU DESTINATIE SPECIALĂ - - cuprinde unităţile speciale amplasate dispersat în teritoriul administrativ. Este subzona unităţilor militare, de politie, de jandarmerie,etc.

TDS – subzona terenurilor cu destinatie speciala formata din: unitati militare, unitati apartinand serviciilor speciale, unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor, unitati de politie, de jandarmi, aeroporturi, poligoane de tragere sau de manevre militare, etc.

I.7.9. EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN (EXTRAVILAN – Reunește toate funcțiunile admise a se amplasa în afara intravilanului.

Exa - zone rezervate pentru activităţi agricole;

Exf - zone ocupate de paduri / plantatii forestiere, situate in extravilan si aflate in domeniul public al statului sau al persoanelor private. Se exploateaza in regim silvic cu acordul Directiei Silvice Giurgiu.

Exla - zone ocupate de ape curgatoare sau statatoare (rauri, lacuri, balti, amenajari piscicole), aflate in extravilanul comunei, apartinand domeniului public al statului sau al persoanelor fizice (concesionare)

NOTA

In scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari excluderea:

- amplasării spre strada a anexelor gospodăreşti ale locuinţelor cu excepţia garajelor;
- amplasării spre strada a depozitelor, cu excepţia cazurilor în care se asigura un aspect arhitectural de calitate, iar parcarea vehiculelor pentru aprovizionare şi ale clientilor se asigura în incinta;
- amplasării construcţiilor cu faţada posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- folosirea de finisaje şi culori stridente, care sa degradeze imaginea străzii.

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de zonele de servitute şi protecţie a infrastructurii.

II – PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

II.1 –IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII SE DESFASOARA IN TESUT CONSTRUIT ATAT TRADITIONAL CAT SI IN NOI POLI DE DEZVOLTARE, CONTINAND: INSTITUȚII DE INVATAMANT, ADMINISTRATIE PUBLICA, SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA, CULTURALE, DE CULT, COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE; ACTIVITATI DE AGREMENT, RELAXARE, SPORT, ODIHNA, TURISM.

IS – Zona de instituții și servicii se desfășoară în țesutul constituit, atat tradițional cat si zone noi in dezvoltare, și se diferențiază din punct de vedere funcțional. Astfel, subcategoriile funcționale ale acestei zone sunt următoarele:

- **IS1** – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT;
- **IS2** – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ;
- **IS3** – SUBZONĂ PENTRU SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ;
- **IS4** – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII CULTURALE;
- **IS5** – SUBZONĂ PENTRU CULTE;
- **IS6** –SUBZONĂ PENTRU COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE;
- **IS7** – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI DE AGREMENT, RELAXARE, SPORT, ODIHNA, TURISM SI SERVICII CONEXE ACESTORA.

II.1.a UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

II.1.a.1 UTILIZĂRI ADMISE

- **IS1:**
  - Învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli profesionale și postliceale.
- **IS2:**
  - Construcții administrative, publice, echipamente și servicii publice (primărie, poliție, poștă, pompieri, fundații, filiale de partid, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc.).
- **IS3:**
  - Unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, spital veterinar, dispensar policlinic);
  - Creșe.
- **IS4:**
  - Funcțiuni culturale (cămin cultural, muzeu, bibliotecă, expoziții, cluburi tematice, cluburi sportive, cinematograf, sali polivalente).

- **IS5:**
  - Lăcașe de cult (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100 mp, biserici, mănăstiri, troite, capele).
- **IS6:**
  - Comerț alimentar și nealimentar;
  - Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri;
  - Piețe agroalimentare;
  - Alimentație publică;
  - Activitati de productie mici, nepoluante;
  - Clădiri și centre de birouri;
  - Construcții financiar-bancare;
  - Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
- **IS7:**
  - activitati de agrement, relaxare, sport, turism, odihna si servicii conexe acestora ce se vor regasi preponderent in trupul A2.

Se autorizeaza direct daca raman cu caracteristicile zonei, a regimurilor de construire si inaltime si nu creeaza disconfort zonelor apropiate sau induc suplimentarea traficului ce ar putea ingreuna fluenta circulatiei prin stationarea vehiculelor pe carosabil.

In caz contrar se vor amplasa in extinderile de intravilan cu intocmirea de documentatie PUZ sau PUD dupa caz.

II.1.a.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **IS1:**
  - Spații pentru spectacole cu condiția:
    - să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile pentru astfel de spații;
    - sa fie construite la cel putin 100 de metri de unitatile de invatamant de orice nivel;
    - să se sigure W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor.
- **IS2:**
  - Întocmire P.U.Z. sau P.U.D., după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire;
  - Elaborare documentații de urbanism pentru obiectivele de utilitate publică;
  - Documentații specific avizate și aprobate pentru investițiile din zonele protejate;
  - Rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.
- **IS3:**
  - Comerț cu amănuntul cu condiția să aibă un impact nesemnificativ sau redus asupra mediului si a institutiilor de sanatate si asistenta sociala;
  - Leagăn de copii cu condiția să nu fie amplasat în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu, etc.).
- **IS4:**
  - Sport și recreere în spații acoperite dacă se asigură:
    - instalații de alimentare cu apă potabilă;
    - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
    - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu[1].
- **IS5:**

[1] Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, Capitolul 1, articolul 7

- Alimentație publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
  - admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
  - produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
  - Cimitire cu condiția să fie împrejmuite cu gard viu și cu o perdea de arbori, iar între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.

- **IS6:**
  - Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci;
  - Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
  - Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
  - Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
    - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor;
    - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- **IS7:**

Amenajari de parcuri, locuri de joaca, amenajari malurilor de oglinzi de apa in vederea pescuitului, al construirii de case de vacanta sau chioscuri pentru pescuit sportiv sau amator, alimentatie publica, pensiuni. Toate aceste utilizari si altele asemanatoare sau conexe, se vor putea amplasa cu conditia existentei posibilitatii de colectare a apelor menajere si reziduale dirijate in statie proprie de epurare sau in sistemul public de canalizare. Deasemenea se vor asigura platforme de precolectare deseuri uscate si/sau reciclabile. Se va asigura o zona verde de cel putin 30% din fiecare lotizare(Carte funciara).

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si I7**

- Se permite amplasarea construcțiilor cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, zonelor afectate de riscuri naturale(inclusiv surpari de maluri), zonelor de protecție sanitară, zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor de protecție a drumurilor.

Toate amplasamentele destinate serviciilor, care genereaza zgomote, noxe sau disconfort repetat si/sau prelungit, limitrofe cu functiuni ca locuirea, spatii de educatie de toate gradele, de sanatate si/sau sociale, precum si alte zone protejate, vor asigura fata de acestea o fasie plantata, cu vegetatie inalta, de minim 15.00 m latime. Nici o activitate din zona IS nu se va amplasa la o distanta mai mica de 50 m fata de cimitire.

II.1.a.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si I7**

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii, spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit

prezentului regulament; (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice);

II.1.b CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

II.1.b.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- **IS1, IS2, IS3, IS4 și IS6:**

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 600 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

- **IS5:**

- În cazul construcțiilor de cult dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri.

II.1.b.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si I7:**

- În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură BucureștiA0) retragerea clădirilor se va face la minim 50,00 m fata de marginea exterioara a zonei de siguranta a autostrazii.
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă a cladirilor față de aliniament de 3,5 m(profil 9 m), respectiv de 5,00m(profilul transversal mai mare de 9 m)

-

II.1.b.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **IS2:**

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, daca inaltimea este mai mica de 10.0m atunci retragerea va fi de minim 5 metri;
- Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streașină, daca inaltimea este mai mica de 12.0m atunci retragerea va fi de minim 6 metri.

- **IS5:**

- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim jumătate din înălțimea clădirii, daca inaltimea este mai mica de 20.0m atunci retragerea va fi de minim 10 metri;
- Pentru case parohiale distanța construcțiilor față de limitele laterale a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisă, daca inaltimea este mai mica de 10.0m atunci retragerea va fi de minim 5,00m si față de limita posterioară de 6,00m. Se interzice construirea pe limita parcelei.

- **IS1, IS3, IS4 și IS6:**

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 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, 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 înălțimea la cornișă, daca inaltimea este mai mica de 7.0m atunci retragerea va fi de minim 3,5 metri;

- Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- 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 metri.

▪ **IS7:**

Avand in vedere rolul de relaxare a zonei, constructiile vor fi amplasate izolat sau cel mult cuplate, iar distantele fata de limitele laterale si posterioarae, vor respecta conditiile de la zona de locuire sau servicii functie de destinatia constructiei.

▪ **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si IS7**

- Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.

II.1.b.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

▪ **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si IS7:**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, daca inaltimea este mai mica de 6.0m atunci retragerea va fi de minim 3 metri, în următoarele cazuri:
  - dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
  - dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente.

II.1.b.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

▪ **IS1:**

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

▪ **IS2:**

- Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile directe din străzi, avându-se în vedere separarea de circulația publică;
- Accesele carosabile vor fi, în măsura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

▪ **IS3:**

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun, prin două accese carosabile separate, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.;
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m;
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

- **IS4:**

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
  - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din drumuri clasificate;
  - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi.

- **IS5:**

- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatură cu rețeaua de circulație majoră.

- **IS6 si IS7:**

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.);
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

II.1.b.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **IS1:**

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

- **IS2:**

- Va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 salariați, la care se adaugă 20% pentru vizitatori;
- Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

- **IS3:**

- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
  - pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe - câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
  - pentru celelalte construcții de sănătate (dispensare, dispensare policlinice, centre de asistență de specialitate, spitale) - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

- **IS4:**

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
  - pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
  - pentru alte construcții cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sală.

- **IS5:**

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

- **IS6 si IS7:**

- Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili;
- Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si IS7:**

- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel putin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare[2].

II.1.b.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

- **IS1, IS2, IS3, IS4 și IS6:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 11 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;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depasi inaltimea zonei (P+2) cu mai mult de 2 niveluri.
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;
- În intersecții se admite un nivel suplimentar;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

- **IS5:**

- Pentru biserici se va menține configurația existentă;
- Pentru case parohiale înălțimea maximă admisă va fi de 7,00 m la cornișă.

- **IS7:**

- Avand in vedere destinatia zonei, regimul de inaltime va fi de P – P+1+M, iar inaltimea maxim admisa va fi de 7,0 m la cornisa.

II.1.b.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS6 si IS7:**

- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pastelate, griuri colorate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

- **IS5:**

[2] Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

II.1.b.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si IS7:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;
- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare[3] se aplică următoarele condiții:
  - pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
  - pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.
- Se recomanda ca noile bransamente la retele electrice si de comunicatii (telefonie, CATV, internet) sa fie amplasate ingropat.
- Nu sunt admise closetele uscate.
- Este interzisa scurgerea apelor si caderea zapezii acumulate, de pe pantele invelitorilor in afara incintei (in curtile vecinilor sau pe trotuare).
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilăși dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

II.1.b.10 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si IS7:**

- Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru Protecția Mediului Giurgiu.

- **IS1:**

- Pentru construcțiile de învățământ vor fi prevăzute spații verzi cu rol de odihnă și de spațiu de joacă (în funcție de capacitatea construcției) - minim 30% din suprafața terenului.

- **IS2 și IS6:**

- Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

- **IS3:**

- Pentru construcțiile de sănătate - spital, asistență de specialitate, dispensar și alte unități (recoltare sânge, medicină preventivă, farmacii) vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, astfel:
  - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
  - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;
- Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15 mp/copil;
- Spațiile verzi și plantate nu vor putea totaliza mai puțin de 30% din suprafața terenului.

- **IS4:**

[3] Legea nr. 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9.

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 30% din suprafața terenului.

- **IS5:**

- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism[4], dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei.

II.1.b.11 ÎMPREJMUIRI

- **IS1 și IS3:**

- Clădirile de învățământ și sănătate vor avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale.

- **IS2 și IS5:**

- Separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri.

- **IS4 și IS6:**

- Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6 si IS7:**

- Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Toate proprietățile/terenurile amplasate pe colț (la intersecția a două străzi), vor avea gardul în zona de colț la unghiul de **45 de grade** pentru a asigura vizibilitatea în intersecție.

II.1.c POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

II.1.c.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **IS1:**

- Amplasamentul construcțiilor de învățământ va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
  - zonă ocupată de construcție;
  - zonă curții de recreație, de regulă asfaltată;
  - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
  - zonă verde, inclusiv grădină de flori.
- Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev;
- **P.O.T. maxim = 25%.**

- **IS2 și IS6:**

- **P.O.T. maxim = 30%.**

- **IS3:**

- Capacitatea dispensarelor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare;
- Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale - construcții, circulații, spații verzi - este de 5 mp/consultație;

[4] Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism – Republicare*, Anexa nr. 6: Spații verzi și plantate, art. 6.3.

- Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente;
- Pentru construcţiile de creşe trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 mp/copil pentru creşe şi de 40 mp/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone:
    - zonă ocupată de construcţii;
    - zonă ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
    - zonă pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
    - zonă verde de parc şi alei.
- **P.O.T. maxim = 20%.**

▪ **IS4:**
- **P.O.T. maxim = 20%.**

▪ **IS5:**
- **P.O.T. maxim = 15%.**
    - Pentru case parohiale **P.O.T. maxim = 20%.**

Pentru accente de inaltime se va intocmi PUZ.

▪ **IS7:**

- P.O.T. maxim = 35% pentru case de vacanta

- P.O.T. maxim = 45% pentru servicii conexe zonei

II.1.c.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

▪ **IS1:**
- **C.U.T. maxim = 0.75 ACD/mp. teren.**

▪ **IS2 şi IS6:**
- **C.U.T. maxim = 0.90 ACD/mp. teren.**

▪ **IS3 şi IS4:**
- **C.U.T. maxim = 0.60 ACD/mp. teren.**

▪ **IS5:**
- Pentru biserici se va menţine configuraţia existentă;
- Pentru case parohiale **C.U.T. maxim = 0.60 ACD/mp. teren.**

▪ **IS7:**

C.U.T. max = 0,70 ACD/mp. teren pentru case de vacanta.

C.U.T. max = 0,90 ACD/mp. teren

NOTA! **In ceea ce privesc posibilitatile de construire in zona de protectie a monumentelor istorice si siturilor arheologice clasate cat si in zona de protectie a monumentelor istorice propuse pentru a fi inscrise in LMI, ce se afla in UTR IS se vor respecta reglementarile de aliniament, retrageri, POT, CUT si Hmaxim aferente Studiului Istoric (care face parte integrata din P.U.G.) respectandu-se inclusiv regimul de inaltime al zonei P+1E (7m la cornişă) in zona de protectie a monumentului.**

Funcţiunile permise în zona de protecţie sunt: locuire şi activităţi complementare, administraţie publică, servicii – prestări servicii, învăţământ, cultură şi culte, comerţ en-detail, alimentaţia publică, agrement şi petrecerea timpului liber, spaţii publice amenajate.

Funcţiuni interzise în zona de protecţie sunt: activităţi industriale şi complementare acestora care sunt generatoare de noxe, activităţi depozitare şi comerciale en-gros, antrepozite.

Amplasarea clădirilor în zonele de protecţie: se recomandă menţinerea modului tradiţional de ocupare a parcelei: reatrageri, orientarea faţă de punctele cardinale.

Regim de înălţime: înălţimea maximă admisă - P+1 (7m la cornişă)

Volumetrie: construcţiile nou edificate nu vor obtura vizibilitatea şi accesul la monumentele istorice şi vor fi identificate şi conservate punctele de perspectivă avantajoase fiecărui monument menţionat. Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei pentru a evita ieşirea din scara în raport cu fondul construit.

Aspectul construcţiilor şi materialele folosite: se vor utiliza materiale specifice şi se recomandă utilizarea culorilor pastelate în tonuri calde, atât la construcţii cât şi la împrejmuiri.

Autorizarea lucrărilor de construire şi/sau desfiinţare se va face pe baza şi în conformitate cu avizul M.C.C.

II.2 – L – ZONĂ PENTRU LOCUIRE

Zona rezidenţială „L" este alcătuită preponderent din locuinţe individuale cu regim mic de înălţime situate pe un parcelar variat ca forme şi dimensiuni, situate în ansambluri rezidenţiale, existente sau propuse. Astfel, zona a fost împărţită în subzone distincte, urmărind câteva criterii determinante:

Funcţional

Caracterul locuinţelor: individuale, colective mici;
Caracterul ţesutului urban :
- omogen rezidenţial cu echipamente publice aferente, mixat în proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni;
- comercial, servicii, mică producţie manufacturieră, mică producţie agricolă de subzistenţă;
- omogen in activitati cu caracter industrial si de depozitare.

Morfologic

Tipul parcelarului:
- parcelar spontan, rezultat din evoluţia localităţii în timp
- parcelar proiectat, cu loturi rezultate în urma documentaţiilor de urbanism aprobate, în fostele zone agricole ale localităţii.

Configuraţia în raport cu spaţiul stradal:

- spontan, de-a lungul arterelor de circulaţie (rezultat din evolutia in timp) al strazilor;
- geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite;
- spaţiul liber: **continuu** (vizibil din circulaţiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidenţiale cu locuinţe individuale sau colective mici, în care grădinile de faţadă sunt vizibile prin gardurile transparente), **abuziv discontinuu** prin înlocuirea unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;
- *vechime:* exprima atat capacitatea locuintelor de a satisface cerintele actuale de locuire cat si starea de viabilitate - locuinţe vechi şi locuinţe noi;

Astfel, zonele şi subzonele funcţionale pentru zonele de locuit sunt:

L1 – subzonă pentru locuire individuală, comerţ, servicii de interes general;

L2 – subzonă pentru locuire individuală;

L3 - subzona locuintelor individuale si/sau cuplate pentru tinerii casatoriti in parcelar existent, lotizat.

Evoluţia viitoare a comunei susţinută prin prevederile regulamentului este următoarea:
- tranziţia către un tip de locuire cu confort sporit;
- menţinerea zonelor bine constituite în ţesutul tradiţional, cu creşterea coerenţei în cazul intervenţiilor punctuale;

- reconfigurarea zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite din intravilan a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

Se autorizeaza direct astfel:

- **in vatra satului** (intravilanul la 01.01.1990) si **in parcelari existente aprobate,** se va respecta tesutul traditional al zonei. Constructiile noi, individuale sau cuplate se pot realiza pe parcelele existente, se pot cupla cu calcanele lipite pe limita de proprietate si eventual pot fi supuse autorizarii de constructie conform Codului civil. Constructiile noi insiruite se vor realiza pe loturi cu deschidere minima de 8 m. Se va urmari in timp stoparea construirii pe parcele cu deschidere mai mica de 18 m pentru locuinte individuale si mai mica de 15 m pentru locuintele cuplate, daca tesutul traditional permite.

Retragerea de la aliniament va fi cea a zonei, iar daca este mai mica de 3,50 m, in timp se va urmari realizarea acestei retrageri daca strada (drumul) are profilul transversal de 9,00 m (drum secundar conf. O.G nr. 43/1997) si o retragere de 5,00 m. daca strada are un profil transversal mai mare de 9 m(drum principal conf. O.G nr. 43/1997).

Regimul de inaltime va fi de maxim P+2E cu conditia respectarii prezentului Regulament Local de Urbanism precum si a legislatiei in vigoare.

- **in zonele noi de dezvoltare** se va respecta R.L.U.

Prin zone noi de dezvoltare se înteleg acele suprafețe de teren introduse în intravilan după 01.01.1990 prin P.U.G.-uri sau alte planuri urbanistice aprobate (P.U.Z-uri).

În aceste zone nu se mai permit loturi cu deschideri mai mici de 18 m si suprafete mai mici de 540 m, pentru locuinte individuale sau izolate, loturi cu deschideri mai mici de 15 m si suprafete mai mici de 450 m, pentru locuinte cuplate si loturi cu deschideri mai mici de 8 m si suprafete mai mici de 300 m, pentru locuinte insiruite.

Aceste reglementări se vor aplica începând cu data aprobării de către consiliul local, al prezentului regulament.

Acolo unde au fost efectuate parcelari (dezmembrari, alipiri) pana la aprobarea prezentului P.U.G. si s-au executat constructii, se vor respecta aliniamentul zonei precum si retragerea de la aliniament. Nu se permit constructii pe aliniament.

In cazul in care pe o parcela au fost construite mai multe cladiri si se doreste vinderea uneia sau mai multor constructii, dezmembrarea pentru fiecare constructie în parte se va face astfel încât să rezulte loturi construibile conform prezentului R.L.U. În caz contrar se va constitui un condominium.

Acolo unde au fost executate parcelari si nu s-au executat constructii pana la intrarea in vigoare a prezentei documentatii, retragerile de la aliniament vor fi de 3,50 m(la drumuri de 9,00 m profil transversal), respectiv 5,00 m(la drum de 12,00 m profil transversal) – la fel ca in zonele noi de dezvoltare.

NOTA- reglementarile de la ***I.4, I.5 si II.2.*** din prezentul Regulament Local de Urbanism se completeaza cu Regulamentul General de Urbanism. Daca loturile si cladirile nu respecta cele de mai sus si nici Codul civil, autorizarea se va face prin P.U.Z. sau P.U.D (dupa caz) aprobate conform legislatiei in vigoare.

II.2.a UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

II.2.a.1 UTILIZĂRI ADMISE

L1 – subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri si 10,00 m înălțime la cornisa în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale, situate atât în intravilanul vechi (vatra satului) cât și în zonele noi de dezvoltare.

- locuinţe individuale, cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Servicii profesionale și mici activități manufacturiere,
- Comert
  - magazin cu diverse produse
  - cofetarie, patiserie, brutarie, covrigarie, frizerie, coafor, etc)
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii sociale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Spații sociale și medicale;
- Comerț cu amănuntul;
- Unități de cazare cu mai puțin de 20 locuri;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
  - bucătării de vară;
  - magazii;
  - depozite și altele asemenea;
  - garaje;
  - foisoare
  - piscine neacoperite.
- sere

L2 – subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri si 10,00 m înălțime la cornisa în regim de construire continuu sau discontinuu, situate atât în intravilanul vechi (vatra satului) cât și în zonele noi de dezvoltare.

- locuinţe individuale, cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (inşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale(proiectare, avocatura, notariat, etc)
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate;
- Parcaje, garaje;
- Anexe gospodăreşti5 care nu produc disconfort în suprafaţă totală construită desfăşurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
    - bucătării de vară;
    - magazii;
    - depozite şi altele asemenea;
    - garaje;
    - foisoare
    - piscine neacoperite.
- sere de maxim 100 mp.

L3 - subzona locuintelor individuale si/sau cuplate pentru tinerii casatoriti. Regim de inaltime max. P+1.

- locuinţe individuale, cu maxim P+1 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale (proiectare, avocatura, notariat, etc)
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate;
- parcaje, garaje;
- Anexe gospodăreşti care nu produc disconfort, în suprafaţă totală construită desfăşurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
    - bucătării de vară;
    - magazii;
    - foisoare
    - garaje;
    - piscine neacoperite.
    - sere de maxim 100 metri patrati.

II.2.a.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Orice parcelare a terenurilor sau construirea de cladiri pe astfel de terenuri se poate realiza numai cu acordul Serviciului de amenajare a teritoriului si de urbanism din cadrul Primariei sau pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (PUZ), in conditiile art. I.4.4.

In zonele L1

- Se permite schimbarea destinaţiei, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 şi 20.00), de

[5] Conform legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea lucrărilor de contructie, cu modificările și completările ulterioare.

exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:
  - o suprafața construita desfasurata a acestora să nu depășească 250 mp;
  - o să nu genereze transporturi grele;
  - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
  - o să asigure parcarea a minim 5 autoturisme;
  - o locurile de parcare pt. autoturisme si pt. vehicolele de aprovizionare vor fi asigurate in incinta(curte);
  - o să nu polueze fonic sau vizual;
  - o să nu aibă program prelungit peste orele 20:00;
  - o baruri, cafenele, sali pt. pariuri sportive si jocuri de noroc sunt permise in L1 cu program pana la orele 22.00, in toate zilele saptamanii;
  - o restaurantele, cluburile, spatiile pentru evenimente speciale(nunti, botezuri, aniversari, serbari, etc), care-si desfasoara activitatea si dupa orele 22.00, inclusiv in zilele de sambata, duminica si de sarbatorile legale, vor asigura in incinta proprie(curte), parcaje pt. toate masinile(autoturisme si/sau masini pt. aprovizionare) si grupuri sanitare pt. capacitatea maxima de ocupare a localului.
  - o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața construita desfășurată mai mare de 250 mp se admit cu respectarea conditiilor de construibilitate si conformare de la L2.
- Restaurante, baruri, cluburi care comercializează băuturi alcoolice si permit accesul publicului dupa ora 22:00, vor fi amplasate la o distanță de cel putin 100 de metri de locuinte, servicii și echipamente publice pentru învățământ, sănătate și de lăcașuri de cult;
- Stații de întreținere auto cu ocapacitate de maxim 3 mașini(cu acordul vecinilor);
- Vulcanizare cu parcare in incinta(vatra satului) cu acordul vecinilor;
- Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;
- Se permite amplasarea construcțiilor cu condiția respectării zonelor de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, zonelor afectate de riscuri naturale, zonelor de protecție sanitară, zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor de protecție a drumurilor.

- Construirea în interiorul siturilor arheologice se va realiza numai cu avizul Directiei Judetene de Cultura.
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează[6]:
  - o numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
  - o pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafață maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului național; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;

[6] În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție.

- Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
- Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de

- amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus. Panorile vor fi ancotrate prin sisteme speciale ce nu distrug sau degradeaza fatada cladirilor. Panourile vor fi pozitionate in zona de acces a cladirii, nu pe fatadele libere/calcane. In momentul renuntarii la panoul publicitar, proprietarul acestuia are obligatia de a remedia eventualele zone degradate ale fatadei, produse in urma afisarii panoului publicitar.
- Amplasarea de echipamente de emisie/retransmisie de telecomunicatii nu este recomandabila in zona de locuit; in cazuri speciale, pentru servicii destinate publicului, unde din considerente tehnice este strict necesara amplasarea echipamentelor in vecinatatea locuintelor, acest lucru se poate face in conditiile urmatoare:
  - emisiile de radiatii ale echipamentelor se vor incadra in limitele normate pentru sanatatea populatiei;
  - amplasarea echipamentelor a caror inaltime depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10,0 m de la aliniament ;
  - cu acordul vecinilor, daca autoritatea locala impune;

In zonele L2

Parcelarea terenurilor sau construirea de locuințe izolate sau cuplate pe mai mult de patru parcele se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate.

- categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Construirea în interiorul siturilor arheologice se va realiza numai în urma descărcării de sarcină arheologică și cu supraveghere arheologică;
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează[7]:
  - numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală și fără să fie umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
  - se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament;
- Amplasarea de echipamente de emisie/retransmisie de telecomunicatii nu este recomandabila in zona de locuit; in cazuri speciale, pentru servicii destinate publicului, unde din considerente tehnice este strict necesara amplasarea echipamentelor in vecinatatea locuintelor, acest lucru se poate face in conditiile urmatoare:

[7] În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție.

- emisiile de radiatii ale echipamentelor se vor incadra in limitele normate pentru sanatatea populatiei;
- amplasarea echipamentelor a caror inaltime depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10,0 m de la aliniament ;
- cu acordul vecinilor, daca autoritatea locala impune;

L3

- Se permite schimbarea destinației, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Intrunirile familiare generatoare de zgomote sau alt disconfort sunt permise pana la ora 22.00, dupa care acestea se pot continua in locuinta, dar fara a deranja perioada de odihna a vecinilor(orele 22:00-8:00).
- Amplasarea de echipamente de emisie/retransmisie de telecomunicatii nu este recomandabila in zona de locuit; in cazuri speciale, pentru servicii destinate publicului, unde din considerente tehnice este strict necesara amplasarea echipamentelor in vecinatatea locuintelor, acest lucru se poate face in conditiile urmatoare:
  - emisiile de radiatii ale echipamentelor se vor incadra in limitele normate pentru sanatatea populatiei;
  - amplasarea echipamentelor a caror inaltime depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10,0 m de la aliniament ;
  - cu acordul vecinilor, daca autoritatea locala impune;

II.2.a.3 UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L2, L3:

- Locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative orientate cu fatadele catre drumul de acces existent in vatra satului.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Spalatorii auto si chimice in vatra satului, la mai putin de 100,00 metri de locuinte, unitati de invatamant, sanatate, culte.
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, sau produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- In zonele de extindere a intravilanului sau parcelari noi sunt interzise:
  - latrina;
  - magazii, patule, adaposturi pt. utilaje agricole;
  - adaposturi si pensiuni pt. caini, pisici, cai, oi, vaci, struti, etc.
  - ferma zootehnice in intravilan sau la mai putin de 1000,00 m de intravilan;
- Instalarea în curți a panourilor publicitare;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Staţii de betoane;
- Autobaze;
- Staţii de întreţinere auto;
- Spălătorii chimice si auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

II.2.b CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

II.2.b.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Se vor respecta conditiile de construibilitate de la punctul I.5.
In zonele de intravilan vechi, (la 01.01.1990)si parcelar existent, aprobat se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul traditional.

Distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, vor fi stabilite pe **baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si/sau ISU.**

"Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 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 protectie a mediului." – conf. HG nr. 525/1996, art. 30, alin. (1).

Pentru parcelele care intrunesc cumulativ suprafaţa intre 1500 mp. şi 3000 mp, front la stradă peste 30 metri si raportul laturilor peste 1/3, modul de amenajare si construire se va preciza prin **Planuri Urbanistice de Zona sau Planuri Urbanistice de Detaliu**.

Pentru parcelele cu suprafete peste 3000 mp care indeplinesc cumulativ conditiile ce urmeaza: cu deschidere la strada mai mare de 30 m, cu raportul laturilor peste 1/3, si dezmembrari in mai mult de 4 loturi, conditiile de construire se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Zona sau Planuri Urbanistice de Detaliu, dupa caz.

Pentru stabilirea dimenisiunilor parcelelor pe care se amplasează construcţii cu funcţiuni complementare locuirii, trebuie avut în vedere că terenul va fi construibil atunci când prin forma şi dimensiunile sale, precum şi în urma retragerilor faţă de aliniament şi limitele laterale şi posterioare, este apta să primească o construcţie cu o configuraţie în acord cu destinaţia sa.

II.2.b.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

L1 si L2:

- Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a;
- Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- 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;
- Banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
- În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi;
- În fâșia non edificandi 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 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- În cazul situării la intersecția unor străzi având situări diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu urmatoarele exceptii: nu se vor alipi locuinte la anexele gospodaresti
- Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997 si avizului de la Drumuri Judetene;
- În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centura se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.I.R., funcție de profilele avizate ale ACB-ului în zonele respective;
- Se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat, cu conditia tratarii acestora din punct de vedere arhitectural la acelasi nivel cu locuinta, iar usile sa nu se deschida spre trotuar (spatiul public).
- Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.

L3

- Cladirile vor respecta aliniamentul din planul parcelar destinat constructiei de locuinte pentru tinerii casatoriti, plan ce se regaseste in prezenta documentatie in plansele aferente.
- Acolo unde prin planul parcelar adoptat latura mare a lotului este la strada(vezi I.4.3 derogari) se va respecta cu strictete zona de edificabil.
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu urmatoarele exceptii: nu se vor alipi locuinte la anexele gospodaresti
- Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri avand in vedere profilul strazilor adiacente(mai mare de 9,00 m).

II.2.b.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1 si L2:

- Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care **vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, daca inaltimea este mai mica de 6.0 m atunci retragerea va fi de minim 3,00 metri;** se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, **daca inaltimea este mai mica de 6.0 m atunci retragerea va fi de minim 3,0 metri**;
- 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, **daca inaltimea este mai mica de 10.0m atunci retragerea va fi de minim 5,00 metri**;
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- Clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, **daca inaltimea este mai mica de 6.0 m atunci retragerea va fi de minim 3,0 metri**;
- Se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- În cazul unui lot permanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, **daca inaltimea este mai mica de 6.0 m atunci retragerea va fi de minim 3,0 metri**, dacă frontul parcelei este de minim 12,00 m;
- Pentru **creșe, dispensare și grădinițe** distanța construcțiilor față de limitele laterale se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisă **daca inaltimea este mai mica de 10.0m atunci retragerea va fi de minim 5,0 metri** și față de limita posterioară a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornisă **daca inaltimea este mai mica de 12.0 m atunci retragerea va fi de minim 6,0 metri**. Se interzice construirea pe limita parcelei, clădirile fiind amplasate obligatoriu în regim izolat;
- Parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor;
- În cazul în care una din limitele laterale reprezintă limita de separare dintre zona rezidențială și o funcțiune publică sau o biserică distanța construcțiilor față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornisă **daca inaltimea este mai mica de 10.0 m atunci retragerea va fi de minim 5,0 metri**. Se interzice construirea pe limita parcelei;

L3

- Cladirile vor respecta edificabilul din planul parcelar destinat constructiei de locuinte pentru tinerii casatoriti, plan ce se regaseste in prezenta documentatie in plansele aferente.
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, **daca inaltimea este mai mica de 6.0 m atunci retragerea va fi de minim 3,0 metri**;

- 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, **daca inaltimea este mai mica de 10.0m atunci retragerea va fi de minim 5,00 metri**;

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei.

- Parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor;

II.2.b.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L2 si L3:

- 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 sau **daca inaltimea este mai mica de 6.0m atunci retragerea va fi de minim 3,0 metri**, in cazul fronturilor opuse ce nu au camere locuibile.

In cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeasi parcela se aplica reglementarile de la punctul II.1.b.4.

II.2.b.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1, L2 si L3:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- Pentru construcția de locuințe individuale **în zonele cu parcelar existent**, este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire;
- Pentru zonele de **locuințe înșiruite**, este obligatoriu a se asigura un acces carosabil între laturile posterioare ale parcelelor (pentru autovehiculele de stingere a incendiilor, salvare, etc.), cu o lățime de minim 5,00 m;
- Pentru **creșe, grădinițe și dispensare** amplasate la parterul locuințelor se recomandă acces separat de cel al rezidenților. Se va asigura accesul carosabil pentru intervenția P.S.I. pe una din laturile terenului, potrivit reglementărilor în vigoare și două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile ce dețin custodia acestora;
- În cazul reparcelărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:
    - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,50 m lățime;
    - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m carosabil), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri cu lațime de 9,0 m sau 12,0 m în funcție de tipul străzii (principală, secundară) si vor avea la capete, intrare si iesire in doua drumuri publice și vor fi în concordanță cu sugestiile de

parcelare din partea desenată – Reglementări Urbanistice, ce face parte integrată a acestei documentații ;

- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- In cazul in care parcelarea a fost executata fara respectarea conditiilor de gabarit pentru drumuri publice (sau fundaturi) drumurile "de servitute" vor fi inchise circulatiei publice. Astfel de accese nu pot fi acceptate a fi incluse in domeniul public(deoarece nu respecta profilele transversale pentru introducerea de utilitati – apa, canal, gaze, electricitate, etc.).
- **Parcelarile noi se vor face cu viza unui arhitect sau urbanist, dupa care se vor face dezmembrarile de catre un specialist in cadastru.**
- Se interzice executarea de noi parcelari fara a avea la baza documentatii de urbanism (PUZ potrivit art.I.4.4) aprobate si fara respectarea acestora.
- Se pot realiza pasaje şi curți comune, private, inchise circulatiei publice.
- Pentru functiunile complementare etc. se aplica corespunzator prevederile de la punctul **II.1.b.5.3**

II.2.b.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 si L2:

- Pe drumurile publice, staționarea pe carosabil a autovehiculelor este interzisa.
- Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale
- Pentru locuințele colective se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
- În toate cazurile, 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;
- Pentru construcțiile comerciale (conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- Pentru restaurante (conform utilizărilor admise) va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru construcții de învățământ (conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru construcțiile de sănătate (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%.

L3

- Se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare 75,00 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 75,00 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale.
- Pe drumurile publice, staționarea pe carosabil a autovehiculelor este interzisa.

II.2.b.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

II.2.b.7a. Prevederi generale

Pentru intreaga comuna, inaltimea maxim admisibila in zona L este de P+2 (10,00 m la cornisa).

Înalţimea maximă admisibila în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente in cazul constructiilor dispuse pe aliniament.

Latimea străzii între aliniamente (metri) / *profile actuale*	înălţimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenţionale (3.0 metri)	
Sub 9 metri	D.A	P+1	D.A=distanta dintre aliniamente
9,0-12,0	D.A	P+2	

In cazul in care inaltimea cladirilor depasaste distanta dintre aliniamente, cladirile se vor retrage de la aliniament cu diferenta dintre inaltimea cladirii si distanta dintre aliniamente, dar nu mai putin de 3,50 m(la drum de 9,00 m latime) si nu mai putin de 5,00 m(la drum de peste 9,00 m).

II.2.b.7b. **Inaltimea maxima admisa este reglementata astfel:**

- **Conform P.U.Z.**- acolo unde este cazul;
- în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45° se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se inscrie in volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit depăşiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.
- în intersecţii se admite un nivel suplimentar în planul faţadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecţia aliniamentelor;
- se admite depasirea cu unul sau doua etaje numai cu acordul vecinilor si cu respectarea perioadei de insorire necesara pentru vecini.

Panta maxima admisibila a acoperisului este de 45°.

- **Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.**

Inaltimile maxim admise la functiunea de locuire sunt urmatoarele:

- **Pentru L1** - P+2 cu maxim 10,00 m la cornisa.
- **Pentru L2** - P+2 cu maxim 10,00 m la cornisa.
- **Pentru L3** - P+1 cu maxim 7,00 m la cornisa.

- Conform P.U.Z. cu următoarele condiţionări:
  - înălţimea maximă admisibilă este egală cu distanţa dintre aliniamente; în cazul în care înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 3,50 m, respectiv 5,00 m in functie de latimea drumului;

- În cazul volumelor situate pe colţ, la racordarea între străzi având regim diferit de înălţime, dacă diferenţa este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreştere în trepte, primul tronson prelungind înălţimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanţa dintre aliniamente.

II.2.b.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat functiunii specifice, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Se recomanda acoperisurile tip sarpanta, potrivit specificului rural.

Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.

Garajele sau alte corpuri de cladire vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Se recomandă utilizarea materialelor şi culorilor naturale (pământii pastelate) şi se interzice utilizarea culorilor stridente;

Conform P.U.Z., cu condiţia integrării în particularităţile zonei şi armonizării cu vecinătăţile imediate

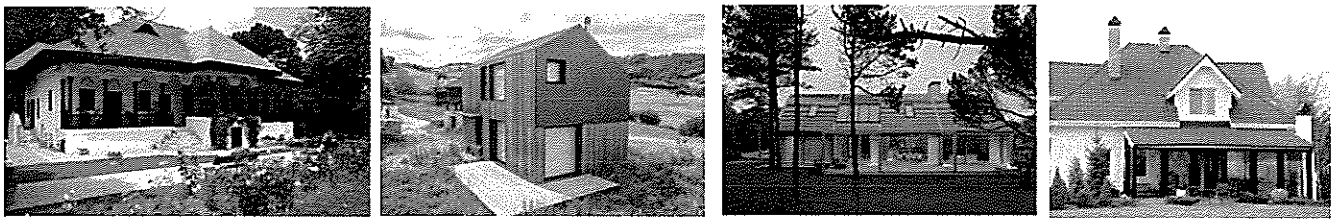
Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

- ***Tencuieli:***

o Culori: alb, crem, bej lapte, gri, maron, cărămiziu, griuri colorate;

o Materiale: tencuieli lise pentru faţade, piatră decorativă, cărămidă decorativă/aparentă, lambriuri din lemn, placaje din piatră de calcar, marmură.

o **Nu se admite** folosirea următoarelor materiale: faianţă, tencuieli strop, plăci de marmură sparta, piatră lăcuită, tablă, materiale plastice.



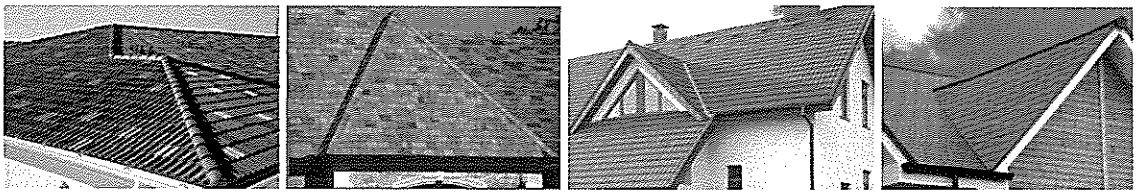
- Fig II.2.b.8. Imagini cu titlu de prezentare[8]

- ***Acoperiş***

o Culori: cărămiziu, maron închis, gri antracit;

o Materiale: ţiglă din ceramică naturală, folii bitum. Coamele se vor realiza din ţigle speciale prinse cu mortar de var. Lucarnele se vor conserva, în măsura în care există. Părţile metalice ale acoperişului (parazăpezi, jgheaburi, burlane, etc.) şi racordurile pentru scurgerea apelor pluviale realizate din tablă de zinc, se vor lăcui în tente de culoare închisa sau vor fi desfacute sau inlocuite în întregime cu aceeaşi tentă de culoare ca a acoperişului. Se admite folosirea ferestrelor de tip VELUX, doar daca acest tip este utilizat pe întreaga suprafaţă a obiectivului;

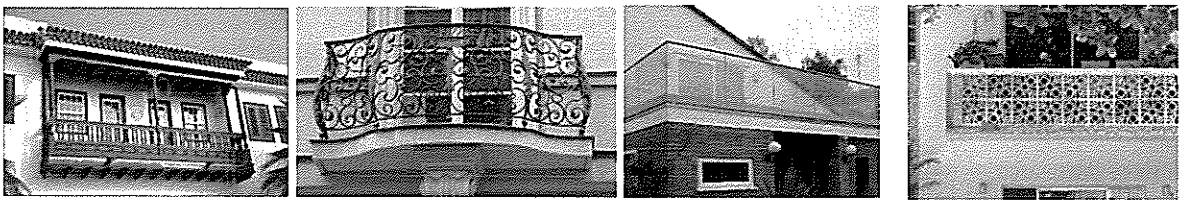
[8] www. Archdaily .com



- Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă sau materiale similare, cu pantă de cel mult 45 grade.
- ***Balustrade:***
  - o Materiale: sticlă, fier forjat, lemn;



- ***Balcoane:*** cu parapete pline și transparente, din metal, sticlă sau lemn. Se interzic următoarele: culorile stridente la finisaje (galben, roșu, roz, verde, albastru etc.); utilizarea materialelor plastice; eliminarea decorațiunilor specifice (ancadrament, cornișe, brâuri, pilaștri); publicitatea de orice tip este interzisă.



- ***Tâmplărie:***
  - o Culori: alb, maron închis, gri antracit;
  - o Materiale: lemn și PVC, cu excepția spațiilor comerciale de la parter, unde sunt acceptate formule moderne high-tech (sticlă, oțel).
  - o Sunt interzise: culorile stridente (albastru, portocaliu, etc)



II.2.b.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L2 si L3:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;
- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții:
  - o pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;

o pentru canalizare pot fi utilizate instalaţii de capacitate mică de epurare;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii sanitare;
- Nu sunt admise closetele uscate.
- Se va asigura racordarea la sistemele de telecomunicaţii.
- Se recomanda ca noile bransamente la retele electrice si de comunicatii (telefonie, CATV, internet) sa fie amplasate ingropat.
- Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuarii rapide şi captarii apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase, pentru a se evita producerea gheţii pe zonele destinate circulatiei publice.

II.2.b.10 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, L2 si L3:

Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.

Terenul care nu este acoperit cu construcţii, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore.

Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălţime.

- Pentru ***construcțiile comerciale*** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru ***construcțiile de sănătate*** (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/bolnav dar nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru ***grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii*** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului;

In toate zonele

Spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata parcelei (corelare cu POT)

II.2.b.11 ÎMPREJMUIRI

L1, L2 si L3:

In zonele cu tesut traditional se recomanda pastrarea si restaurarea gardurilor existente pentru conservarea unicitatii spatiului arhitectural si urbanistic.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim 2,0 metri înălţime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,0 metri.

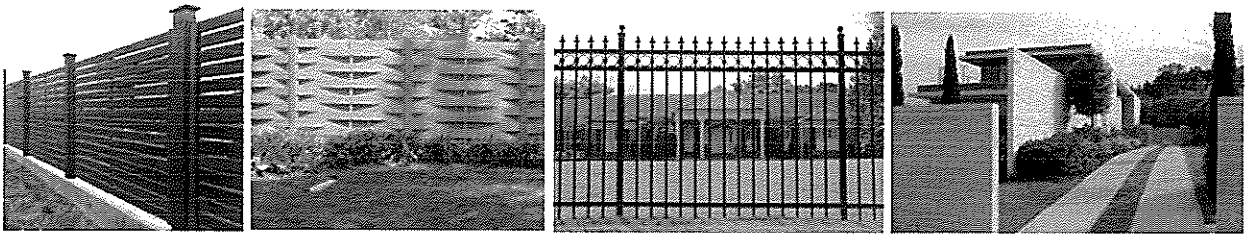
Pentru ansamblurile administrate in sistem privat se aplica prevederile alineatului de mai sus pentru separatia ansamblului considerat ca o unica parcela; in interiorul ansamblului separatia se recomanda sa se faca cu imprejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.

Se admite ca in noile grupări de clădiri realizate in condominiu, gardurile să cuprindă intreaga grupare sau să fie inlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Pentru functiuni complementare se aplica corespunzator punctul **II.1.b.11.**

Toate proprietățile/terenurile amplasate pe colț (la intersecția a două străzi), vor avea gardul în zona de colț la unghiul de **45 de grade** pentru a asigura vizibilitatea în intersecție.

o Materiale: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;



II.2.c POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

II.2.c.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.

- **Pentru L1 si L2 (regim de inaltime P+2)** P.O.T. maxim 40%
- **Pentru L3 (regim de inaltime P+1)** P.O.T. maxim 30%
- Pentru functiuni complementare vezi cap. II.1.c.1

II.2.c.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- **Pentru L1 si L2** - C.U.T. maxim: 1,2 ACD/mp.teren
- **Pentru L3** - C.U.T. maxim: 0.90 ACD/mp.teren
- Pentru functiuni complementare vezi cap. II.1.c.2

In toata zona L constructiile se autorizeaza direct daca loturile indeplinesc conditiile prezentului Regulament local de urbanism aprobat. In caz contrar se vor intocmi documentatii de urbanism - P.U.Z sau P.U.D (dupa caz).

Autorizarea lucrărilor de construire şi/sau desfiinţare se va face pe baza documentatiilor si avizelor obtinute conform Certificatului de urbanism emis de Aministratia locala sau centrala dupa caz.

NOTA!

In cazul in care in zona de locuire se intocmesc P.U.Z.-uri pentru schimbarea functiunii de locuire, in functiune de servicii care produc discomfort de orice fel vecinilor sau in functiune de industrie-depozitare se va realiza prin P.U.Z. o fasie verde de protectie cu inaltime de cel putin 5 m. si lata de 15 m. pe toate laturile invecinate cu functiunea de locuire, pe terenul pe care se executa P.U.Z.-ul.

Orice investitie realizata in zona L se va supune si legislatiei de mai jos:

- ***HGR 930/2005,***
- ***Legii apelor 107/2004 şi***
- ***Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat şi completat.***

Ordinului ANRSC nr. 88/2007 mentioneaza urmatoarele:

Art. 55. (1) Pe traseul retelelor apartinand sistemului de alimentare cu apa si de canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii sau definitive.

(2) Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor retelelor de alimentare cu apa si de canalizare, autorizatia de construire va fi emisa numai dupa obtinerea avizului operatorului(concesionarului).

Art. 56. (1) Pentru prevenirea poluarii apei la sursa sau in retea se interzice distrugerea constructiilor, a instalatiilor, imprejmuirilor, portilor, stalpilor de iluminat, semnelor de avertizare, amplasate in zona de protectie sanitara, care, conform legislatiei in vigoare, apartin domeniului public.

(2) Este interzisa afectarea functionarii retelelor de apa si de canalizare prin accesul la manevrarea armaturilor si accesoriilor a altor persoane, cu exceptia celor autorizate de operator si in cazuri de forta majora, de pompieri. In acest sens, operatorul va lua toate masurile de siguranta necesare.

(3) Manevrarea armaturilor si a instalatiilor tehnologice din reteaua de distributie a apei se va face numai de catre personalul de specialitate al operatorului.

Art. 57. (1) Executarea de catre terti a lucrarilor de orice fel, in special a celor de sapatura, de-a lungul traseelor sau in intersectie cu retelele de apa si de canalizare, precum si a celor de extindere a retelelor de apa si de canalizare se va face numai in baza unui proiect intocmit de un operator economic autorizat, insusit de operatorul sistemului de alimentare cu apa si de canalizare.

(2) Predarea amplasamentului se va face in prezenta delegatului operatorului, pe baza unui proces-verbal de primire/predare a instalatiilor existente, proces-verbal ce va obliga constructorul la protejarea, in timpul lucrarilor pe care le efectueaza, a retelelor de apa si de canalizare.

(3) Avarierea sau distrugerea partiala ori totala a unor parti din reteaua de apa si/sau de canalizare, provocata cu ocazia efectuarii de lucrari de constructii, va fi remediata prin grija persoanei juridice vinovate de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fara ca prin aceasta persoana juridica vinovata sa fie exonerata de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apa si/sau de canalizare. Lucrarile se vor efectua imediat dupa avariere sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizandu-se ulterior inlaturarii avariei. Dupa terminarea lucrarilor de remediere reteaua afectata trebuie sa corespunda conditiilor pentru care a fost proiectata.

NOTA! **In ceea ce priveste posibilitatile de construire in zona de protectie a monumentelor istorice si siturilor arheologice clasate cat si in zona de protectie a monumentelor istorice propuse pentru a fi inscrise in LMI, ce se afla in zona L se vor respecta reglementarile de aliniament, retrageri, POT, CUT si Hmaxim aferente Studiului Istoric (care face parte integrata din P.U.G.) respectandu-se inclusiv regimul de inaltime al zonei P+1E (7m la cornișă) in zona de protectie a monumentului.**

Funcţiunile permise în zona de protecţie sunt: locuire şi activităţi complementare, administraţie publică, servicii – prestări servicii, învăţământ, cultură şi culte, comerţ en-detail, alimentaţia publică, agrement şi petrecerea timpului liber, spaţii publice amenajate.

Funcţiuni interzise în zona de protecţie sunt: activităţi industriale şi complementare acestora care sunt generatoare de noxe, activităţi depozitare şi comerciale en-gros, antrepozite.

Amplasarea clădirilor în zonele de protecţie: se recomandă menţinerea modului tradiţional de ocupare a parcelei: reatrageri, orientarea faţă de punctele cardinale.

Regim de înălţime: înălţimea maximă admisă - P+1 (7m la cornişă)

Volumetrie: construcţiile nou edificate nu vor obtura vizibilitatea şi accesul la monumentele istorice şi vor fi identificate şi conservate punctele de perspectivă avantajoase fiecărui monument menţionat. Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei pentru a evita ieşirea din scara în raport cu fondul construit.

Aspectul construcţiilor şi materialele folosite: se vor utiliza materiale specifice şi se recomandă utilizarea culorilor pastelate în tonuri calde, atât la construcţii cât şi la împrejmuiri.

Autorizarea lucrărilor de construire şi/sau desfiinţare se va face pe baza şi în conformitate cu avizul M.C.C.

II.3 – I – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGROZOOTEHNICE, DEPOZITARE, COMERȚ EN-GROS ȘI MIC GROS, PARCURI LOGISTICE

Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie "concretă" incluzând toate categoriile de activităţi industriale sau agro-industriale conform CAEN) şi servicii (producţie "abstractă" cuprinzând activităţi manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuţie, expunere şi comercializare, logistica, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariaţi şi clienţi, etc.). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

Id – subzona cu caracter compact – al unitatilor industriale productive (inclusiv cu caracter agro-industrial si zootehnic) cu impact redus asupra factorilor de mediu sau servicii aferente zonei industriale, depozitare, unitati de transport si transfer (auto baze de reparatii si intretinere utilaje auto mari), comert en gross, centre logistice, show room-uri si altele asemanatoare situate in noi poli de interes.

NOTA: in cazul unitatilor zotehnice se vor respecta distantele de siguranta conform Ordonanta de guvern nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei- cap. III.4

II.3.a UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

II.3.a.1 UTILIZĂRI ADMISE

NOTA

In zonele de protectie sanitara cu regim sever sunt interzise orice fel de lucrari, fara avizul APELE ROMANE si/sau AGENTIA PT. PROTECTIA MEDIULUI ILFOV.

Pentru Id

- categoriile de activităţi industriale conform CAEN cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- servicii pentru zona industrială, transporturi;
- autobaze si unitati de transfer
- platforme logistice;

- staţii de întreţinere şi reparaţii auto (inclusiv tinichigerie);
- staţii de alimentare carburanti;
- alimentaţie publică (cantine, fast food, bufet, etc.) pentru personalul si clientii unitatilor economice;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa si securitatea unităţilor sau pentru cazarea persoanelor aflate la scolarizare sau specializare;
- echipamente de telecomunicatii;
- depozitare;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- parcaje la sol si/sau multietajate;

Pentru toate utilizarile mentionate mai sus, in cazul in care din calculul intocmit in conformitate cu prevederile punctului I.6.4 din prezentul regulament rezulta mai mult de 25 locuri de parcare necesare pentru o investitie, este obligatorie elaborarea si aprobarea unui ***Plan Urbanistic Zonal*** avizat si aprobat potrivit legii.

- construcţii şi amenajări pentru gararea şi intreţinerea mijloacelor de transport greu rutier şi pentru transferul mărfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj şi gabarit care nu sunt admise in localitate, instalaţii tehnice de transfer, precum şi serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
-construcţii şi amenajări pentru depozitarea, reambalarea şi expedierea produselor transportate;
- spaţii şi construcţii de expunere şi comercializare a produselor pentru comerţul en-gros şi pentru comerţul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcţie şi finisaj, mobilier, ambarcaţiuni şi diverse alte produse pentru intreţinerea grădinilor, camping etc.)
- vamă;
- unităţi de producţie şi asamblare.

II.3.a.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- ferme zootehnice cu conditia sa respecte **distantele de siguranta conform Ordonanta de guvern nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei- cap. III.4**
- activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozitele şi complexele de vânzări en-gros se admit, in conditiile alineatului precedent, cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice, conform prevederilor legale;
- activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării noxelor pana la incadrarea in normele de mediu potrivit programelor de conformare;
- depozitarea de materiale refolosibile este permisa - dar nu la drumurile clasificate (Dn, Dj, Dc) sau in imediata apropiere a zonei de locuit;
- este permisa amplasarea platformelor de precolectare a deseurilor, dar nu la drumurile clasificate (Dn, Dj, Dc), sau la mai putin de 100m de limita zonei de locuit;
- amplasarea locuintelor de serviciu este permisă - daca in vecinatate nu sunt amplasate activitati cu impact semnificativ asupra mediului; se admite amplasarea locuintelor de serviciu daca acestea

nu reprezinta mai mult de 30% din suprafata construita a cladirilor dintr-o incinta si cu respectarea normelor de mediu si a normelor sanitare;
- amplasarea panourilor publicitare se poate face in conditiile prevazute la art. II.1.a.2.b;
- amplasarea de echipamente de telecomunicatii cu inaltime ce depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii de la aliniament cu minim inaltimea instalatiei(antenei) si in afara zonei de protectie a drumurilor.
- activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau care prezintă risc tehnologic cu urmatoarele conditii: intocmirea unei documentatii PUZ aprobata in conditiile legii;

Parcelarea terenurilor in cel putin patru parcele destinate constructiilor se face in baza unui **plan urbanistic zonal** avizat si aprobat conform legii.

II.3.a.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- unităţi de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, servicii publice sau de interes general;
- locuinţe, cu excepţia locuinţelor de serviciu mentionate la punctul II.3.a 1.a;
- orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice);
- orice functiuni care solicita un nivel de echipare care nu poate fi asigurat pana la termenul de punere in functiune;
- constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban;
- lucrari de terasamente care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- orice alte utilizari decat cele prevazute la art. II.3.3.b si II.3.3.

II.3.b CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

II.3.b.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

In zonele Id – parcelele vor avea urmatoarele caracteristici:
- suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 1500 mp;
- cu deschidere de minim 20 m.

II.3.b.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament, in sensul prezentului regulament, se intelege aliniamentul reglementat al parcelei, potrivit capitolului II.5.b.1 – Transporturi-caracteristici ale parcelelor (forme, dimensiuni).

Este interzisa amplasarea oricaror constructii supraterane sau subterane intre aliniamente: scari, rampe, imprejmuiri, subsoluri, puturi, bazine vidanjabile si altele asemenea. Fac exceptie lucrarile realizate de autoritatea publica in conditiile legii.

Constructiile pentru productie, depozitare, comert de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m.

In cazul drumului judetean retragerea constructiilor va fi de minim 12,0 m din axul acestuia.

In cazul drumului national retragerea constructiilor va fi de minim 13,0 m din axul acestuia.

In cazul autostrazii retragerea va fi la minim 50,0 m de la marginea exterioara a zonei de siguranta.

Amplasarea la aliniament nu este permisa decat in mod exceptional, pentru constructii cu caracter provizoriu sau de foarte mici dimensiuni (ex. :casa-poarta).

Amplasarea utilajelor in aer liber se va putea face cu o retragere de minim 10,0 m de la aliniament.

NOTA: in cazul unitatilor zotehnice se vor respecta distantele de siguranta conform Ordonanta de guvern nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei- cap. III.4

II.3.b.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa de regula în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5 metri.

Cuplarea pe hotar a constructilor de productie, servicii, depozitare, comert se poate face numai cu constructii de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic) si daca se poate obtine un ansamblu compozitional coerent.

In toate cazurile se va asigura retragerea necesara fata de vecini, asftel incat sa se asigure circulatia auto grea pe minim trei laturi.

Clădirile de birouri, locuinte de serviciu si alte asemenea se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate cu functiuni similare, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor .

În cazul în care parcela pe care se amplaseaza constructia se invecineaza cu parcele cu oriece alta functiune decat cea de industrie, cladirea se va retrage minim 15.0m de la limita de proprietate comuna cu celelalte functiuni. Distanta se poate majora daca normele sanitare si de protectie a mediului prevad acest lucru. Retragerea se va realiza pe proprietatea care creaza disconfort fata de celelalte zone (mixte, locuire, agrement, etc.) asigurandu-se astfel fasia plantata de minim 15.0m cu cel putin doua randuri de copaci(arbori).

Toate incintele din zona Id vor fi separate fata de zonele protejate vecine, cu o fasie plantata perimetral de cel putin 15 m latime, cu vegetatie inalta cu scopul de diminuare a zgomotelor si separare vizuala . Aceasta fasie se va afla pe proprietetea din zona Id.

NOTA: in cazul unitatilor zotehnice se vor respecta distantele de siguranta conform Ordonanta de guvern nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei- cap. III.4

II.3.b.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea la cornisa a celei mai înalte, dar nu mai putin de 5 m.

In cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert(1/4) din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,50 m doar daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei auto (nu se constituie in zona carosabila).

II.3.b.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct pentru acces la maxim 2 loturi.

Pentru activitati care implica accesul publicului, accesul carosabil direct din drumul public va avea minim 7,0 m (doua benzi de 3,5 m).

Pentru productie si servicii industriale care nu necesita accesibilitate pentru public se poate admite, in mod exceptional si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu destinatie industriala, latimea servitutii find de minim 4,50 m daca servitutea deserveste maxim 2 parcele si minim 7 m daca deserveste mai mult de 2 . Numarul maxim de parcele deservite de aceeasi servitute de trecere este de doua.

Solutionarea accesului a mai mult de doua parcele pentru productie, depozitare si servicii industriale, care nu necesita accesibilitate pentru public, din aceeasi servitute de trecere va fi reglementata printr-un PUZ. Pentru comert si alte functiuni care presupun accesul publicului, accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute (sau alte tipuri de grevari).

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, daca aceasta nu beneficiaza de alt acces carosabil, se va prevedea o alee carosabila cu latimea de min. 3,50 metri.

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

Stabilirea numarului admis de accese din drumurile nationale, judetene sau comunale (clasificate), ca si localizarea acestora se vor face astfel încat sa nu afecteze fluenta circulatiei (aviz DRDP pentru drumuri nationale, aviz Drumuri judetene, respectiv aviz Primarie pentru drumuri comunale).

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese pentru masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate publicului.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 30,00 m;

cu doua benzi de circulatie (3,5 m latime pentru o banda) pentru cele cu o lungime mai mare de 30,00 m.Prin exceptie se admite organizarea circulatiei cu sensuri unice (benzi de 3,5 m) in incintele fara trafic intens.

II.3.b.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul I.6 – Parcaje din cadrul Prescriptiilor generale.

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 distanţă de maxim 250 metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

II.3.b.7 INĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi 15,0 m la cornişă; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcţie de volumetria caracteristica străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Latimea străzii între aliniamente (metri) / *profile actuale*	Distanta minima intre fronturile construite	Numar niveluri convenţionale (3.0metri)
Pina in 7,00 m	15,00	P-P+4
7,00- 9,00	15,00	P-P+4
9,00-11,00	21,00	P-P+6

Înaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse.

În intersecţii se admite un nivel suplimentar.

Din considerente tehnologice se admite depasirea inaltimii maxime (turnuri de racire, mori, etc) cu conditia ca inaltimea maxima a constructiei sau utilajului sa nu depaseasca 28,00 m, inaltimea sa nu depaseasca distanta pana la frontul opus, iar pe parcelele adiacente sa nu fie amplasate (sau reglementate) functiuni protejate(locuire, monumente istorice sau de arhitectura, zone naturale protejate, etc.).

Utilajele amplasate in aer liber vor fi retrase cu minim 10 m. de la aliniament.

II.3.b.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va evita amplasarea peretilor orbi spre strada; in cazul in care necesitatile tehnologice obliga la aceasta retragerea cladirii va fi de minim 10 m de la aliniament iar spatiul rezultat va fi utilizat pentru amplasarea unei perdele verzi cu plantatie inalta;

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice.

II.3.b.9 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la reţeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă; se admit solutii locale de canalizare numai provizoriu, pana la extinderea retelelor publice in zona, si cu avizul autoritatilor de ape si mediu.

Se recomanda ca noile bransamente la retele electrice si de comunicatii (telefonie, CATV, internet) sa fie amplasate ingropat.

Apa potabila din reteaua publica nu poate fi utilizata in scop industrial.

In cazul racordarii la reteaua de canalizare apele provenite din procesele tehnologice vor fi obligatoriu preepurate.

Nu sunt admise closetele uscate.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicaţii.

Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reteaua publica de canalizare (ape pluviale) sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retentie (cu posibilitate de vidanjare in caz de prea plin) situat in incinta proprietatii.

II.3.b.10 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Suprafata minima ocupata de spatiile verzi este de 20% din suprafata incintei.

In cazul dezmembrarii incintelor procentul de spatii verzi se calculeaza la intreaga incinta si la fiecare parcela rezultata din dezmembrare.

Spatiile verzi se vor amplasa de regula perimetral.

In cazul in care sunt prevazute locuinte de serviciu (mai mult de o unitate locativa), acestea se vor separa prin perdele verzi de protectie de zonele de productie

Pentru incintele in care se desfasoara activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau cu risc tehnologic(care au obtinut aprobarile legale) spatiile verzi se vor amplasa obligatoriu perimetral, sub forma de perdele de protectie.

Pentru celelalte destinatii admise - vezi punctul **II.1.b.10.**

II.3.b.11 ÎMPREJMUIRI

Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2,0 metri înălţime din care 0,6 metri soclu opac, dublate eventual de gard viu. Prin exceptie se admit garduri opace cu inaltime maxima de 1,70 m in cazul activitatilor de precolectare a deseurilor si depozitare de materiale refolosibile.

Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea maxima de 2,2 metri.

Este posibila cresterea inaltimii imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent numai cu sisteme transparente, din ratiuni de securitate.

Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru deservire publica (cantina, fast food, cofetarie, etc.).

Toate proprietăţile/terenurile amplasate pe colţ (la intersecţia a două străzi), vor avea gardul în zona de colţ la unghiul de **45 de grade** pentru a asigura vizibilitatea în intersecţie.

II.3.c POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

II.3.c.1 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru Id :
P.O.T. maxim 60%

II.3.c.2 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru Id:
C.U.T. maxim: 3,0 mp ADC/mp.teren

NOTA

Orice investitie realizata in zona Id se va supune si legislatiei de mai jos, alaturi de conditiile avizatorilor:

- **HGR 930/2005,**
- **Legii apelor 107/2004 şi**

Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat şi completat.

II.4 - V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat sau specializat, de interes comunal sau supracomunal, spaţii pentru sport(amenajari sportive publice – stadioane, sali de sport, sali polivalente, piste de carting, hotel pt. sportivi sau turisti, amenajari pt. tabere scolare sau tematice) şi agrement cu acces limitat de apartenenţa la cluburi sau public, cu sau fara plata, activitati si cladiri turistice, spaţii plantate de protecţie faţă de infrastructura tehnică, spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă, protectie fata de intemperii(ex. vant) faşii plantate de protecţie sanitară.

Pentru noile complexe sportive sau turistice şi/sau baze sportive sunt necesare **Planuri Urbanistice Zonale.**

Zona include doua subzone:

Ve - spatii verzi publice, precum si mici unitati (eventual sezoniere) de alimentatie publica, piste pt. biciclisti separate de traficul pietonal printr-un spatiu verde de cel putin 1 m. latime. Pistele vor avea 2 m. latime cu doua sensuri de circulatie (a cate 1 metru latime fiecare). Pistele pentru biciclisti nu vor fi utilizate pentru intreceri (competitii, etc.).

Vt -culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, fasii plantate de protectie sanitara, perdele de vegetatie de-a lungul cursurilor de ape, fasii plantate de-a lungul drumurilor.

II.4.a UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

II.4.a.1 UTILIZĂRI ADMISE

Pentru Ve

- spatii verzi-parcuri, scuaruri
- gradini publice tematice
- alimentatie publica sezoniera
- parcuri cu locuri de joaca pentru copii
- alei pietonale
- mobilier urban
- adaposturi contra intemperiilor (ploi, furtuni, toenade)
- chioscuri pt. fanfara si alte activitati culturale;
- grupuri sanitare

Pentru Vt

- spaţii verzi de protectie pt. zona de protectie sanitara cu regim sever;
- spatii verzi si/sau plantate pt. infrastructura tehnica;
- taluzuri inierbate;
- alei, drumuri de halaj, drumuri forestiere sau pentru intretinerea obiectivelor de interes major(national, judetean, etc.);

- accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat.
- pe faşia de protecţie din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor sau raurilor cu funcţiune publică, ecologicăşi peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentaţie publică specifice programului de parc, perdea de vegetatie impotriva intemperiilor.

Toate utilizarile de mai sus sunt admise conform legilor şi normelor in vigoare si cu avizul detinatorului zonei verzi.

II.4.a.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Pentru Ve

- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentaţie publică şi comerţ adecvat cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totala;

clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

Pentru Vt

Conform legilor si normelor specifice fiecarei categorii de **fasii plantate de protectie:**
spatii de administrare si intretinere, pe baza unei documentatii de urbanism aprobate.

II.4.a.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru toate subzonele din V(Ve si Vt):

- se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor in vigoare.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.
- se interzic orice alte functiuni in afara de cele admise si admise cu conditionari.

Pentru Ve

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj şi oglinda de apă, precum şi poziţionarea pe platforme flotante sau pe piloţi in interiorul oglinzii de apă a unor funcţiuni, in absenţa unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizaţii ale colectării apelor uzate ale construcţiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra mediului;
- este interzisa deversarea directa in rauri sau lacuri a apelor uzate.

Pentru Vt

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport energetic;
- se interzice plantarea de arbori in zona retelelor aeriene si subterane fara respectarea distantelor minime normate;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

II.4.b CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

II.4.b.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

In zona Ve si Vt

- conform limitelor stabilite prin lege si conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

II.4.b.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

II.4.b.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

II.4.b.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

II.4.b.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

II.4.b.5.a

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăţi de deplasare.

In toate subzonele se va tine cont de studiile urbanistice, de specialitate si de legislatia in vigoare.

II.4.b.5.b

Constructii si amenajari sportive, turism

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive si turism se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia auto separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 5 m latime.

II.4.b.5.c

Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de întretinere.

II.4.b.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

II.4.b.6.a

Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

II.4.b.6.b

Constructii si amenajari sportive

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru stadioane, sali de antrenament, complexe sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru sali de competitii, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane.

La cele rezultate mai sus se va adauga, în functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. Vezi si I.6.

II.4.b.6.c

Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement si turism vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului. Vezi si I.6.

II.4.b.6.d

Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.6

II.4.b.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Regimul de inaltime al zonei V este de P-P+1+m cu accente de inaltime pentru constructii turistice gen hotel, sali polivalente, patinoare,etc.

Cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1+m niveluri.

Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi 10,0 m la cornişă.

Se admite depasirea inaltimii maxime mentionate pentru constructii si instalatii sportive, pentru sali de spectacole si accente de inaltime.

Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse.

In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

Pentru toate subzonele inaltimea maxima este cea stabilita prin PUZ-uri aprobate conform legislatiei in vigoare.

II.4.b.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice functiunilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului si va fi conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

II.4.b.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la reţeaua de electricitate.

Se recomanda asigurarea iluminatului public in zonele deschise publicului.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Nu sunt admise closetele uscate.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicaţii.

Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare sau alei, fara asigurarea evacuarii rapide şi captarii apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase, pentru a se evita producerea gheţii pe zonele destinate circulatiei publice.

II.4.b.10 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate si cu respectarea distantelor normate fata de retele.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la suta de metri patrati de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime.

Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice.

II.4.b.11 ÎMPREJMUIRI

Separarea terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălţime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor putea fi si opace şi vor avea înălţimea de 2,2 metri.

Spre deosebire de parcuri şi grădini, scuarurile şi fâşiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60m. înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

Toate proprietăţile/terenurile amplasate pe colţ (la intersecţia a două străzi), vor avea gardul în zona de colţ la unghiul de **45 de grade** pentru a asigura vizibilitatea în intersecţie.

II.4.c POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

II.4.c.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

In zona Ve

POT maxim 10 %;

In bazele sportive, conform R.G.U, amplasamentul se va organiza in 3 zonefunctionale astfel:

- zona pentru constructii
- zona pentru spatii verzi
- zona pentru alei, drumuri si parcaje

In zona Vt

POT maxim 5% daca restrictiile specifice permit amplasarea constructiilor.

II.4.c.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

In zona Ve

CUT - maxim 0,10;

In bazele sportive, conform R.G.U, amplasamentul se va organiza in 3 zone functionale(mentionate mai sus), iar pentru zona pentru constructii CUT maxim 0,45 sau conform normelor specifice in vigoare şi/sau P.U.Z. avizat conform legii.

In zona Vt

CUT maxim 0,10 daca restrictiile specifice permit amplasarea constructiilor si conform normelor specifice in vigoare şi P.U.Z. avizat conform legii.

NOTA! **In ceea ce privesc posibilitatile de construire in zona de protectie a monumentelor istorice si siturilor arheologice clasate cat si in zona de protectie a monumentelor istorice propuse pentru a fi inscrise in LMI, ce se afla in UTR V se vor respecta reglementarile de aliniament, retrageri, POT, CUT si Hmaxim aferente Studiului Istoric (care face parte integrata din P.U.G.) respectandu-se inclusiv regimul de inaltime al zonei P+1E (7m la cornişă) in zona de protectie a monumentului.**

Funcţiunile permise în zona de protecţie sunt: locuire şi activităţi complementare, administraţie publică, servicii – prestări servicii, învăţământ, cultură şi culte, comerţ en-detail, alimentaţia publică, agrement şi petrecerea timpului liber, spaţii publice amenajate.

Funcţiuni interzise în zona de protecţie sunt: activităţi industriale şi complementare acestora care sunt generatoare de noxe, activităţi depozitare şi comerciale en-gros, antrepozite.

Amplasarea clădirilor în zonele de protecţie: se recomandă menţinerea modului tradiţional de ocupare a parcelei: reatrageri, orientarea faţă de punctele cardinale.

Regim de înălţime: înălţimea maximă admisă - P+1 (7m la cornişă)

Volumetrie: construcţiile nou edificate nu vor obtura vizibilitatea şi accesul la monumentele istorice şi vor fi identificate şi conservate punctele de perspectivă avantajoase fiecărui monument menţionat. Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei pentru a evita ieşirea din scara în raport cu fondul construit.

Aspectul construcţiilor şi materialele folosite: se vor utiliza materiale specifice şi se recomandă utilizarea culorilor pastelate în tonuri calde, atât la construcţii cât şi la împrejmuiri.

Autorizarea lucrărilor de construire şi/sau desfiinţare se va face pe baza şi în conformitate cu avizul M.C.C.

De asemenea pana la clasarea monumentului istoric nu este nevoie sa se obtina aviz de la Directia de Cultura in vederea obtinerii avizului de constructie.

II.5– T – ZONA TRANSPORTURILOR

Conține căile de comunicații rutiere, precum și retelele de transport energie electrică, gaze naturale, fluide energetice, împreună cu terenurile necesare activităților legate de acestea, cu următoarele subzone:

Trd – subzona circulației (transporturi) rutiere

Tref – subzona infrastructurii de transport energie electrică, fluide energetice, aductiuni de apa, etc.

Trcf – subzona a infrastructurii de transport feroviar

Trd -subzona circulatiei(transporturilor) rutiere compusa din:

Teritoriul comunei Gradinari este traversat de doua drumuri judetene DJ 401A , DJ 412A si un drum comunal DC 130.

Profilul transversal existent al DJ 401A este de 19,0m, cu un carosabil de 7,0m, acostament de 1,0m, sant din pamant de 1,0m si un spatiu verde de 1,5m, trotuar de 1,5m si spatiu verde de 1,0m pana la limita de proprietate.

Profilul transversal existent al DJ 412A este de 17,0m, cu un carosabil de 7,0m, acostament de 1,0m, sant din pamant de 1,0m si un spatiu verde de 1,5m si trotuar de 1,5m pana la limita de proprietate.

Profilul transversal propus al DJ 401A si DJ 412A este de 24,0m conform **Ordonantei Guvernului nr.43./1997 privind regimul drumurilor si conform articolului nr. 19, aliniatul 4:***"Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile nationale, de minimum 12m pentru drumurile judetene si de minimum 10m pentru drumurile comunale."*

În ceea ce privește Autostrada de Centură București, menționăm următorul punct de vedere al IPTANA S.A.:

"Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, face urmatoarele precizari:

*1. **Zona drumului** cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie ;*

*2. **Ampriza drumului** este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, acostamente, santuri, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta;*

*3. **Zonele de siguranta** sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv intretinerii si exploatarii drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa.*

*4. **Zonele de protectie** sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului. Zonele de protectie raman in gospodarirea persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator, executarea de constructii, imprejmuiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice*

vizibilitatea, executarea unor lucrari care sa pericliteze stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.

Limita zonei de protectie este masurata de la marginea exterioara a zonei de siguranta a drumului si este de 50m in cazul autostrazilor, 22m in cazul drumurilor nationale, 20m in cazul drumurilor judetene si 18m in cazul drumurilor comunale.

Avand in vedere modificarile legislative recente rezulta, pe baza datelor topografice puse la dispozitie rezulta ca viitoarea Autostrada de Centura Bucuresti traverseaza comuna dumneavoastra astfel suprafata ocupata este So=18368.46mp.

Autostrada de Centura Bucuresti va avea un profil transversal reglementat de 26.0m.

Traseul propus al Autostrazii de Centura Bucuresti strabate teritoriul administrativ al comunei dupa cum este mentionat in tabelul urmator :

ZONA AUTOSTRADA DE CENTURA PE TERITORIUL COMUNEI GRADINARI				
Nr. crt.	Intrare		Ieşire	
	Denumire	Kilometrul	Denumire	Kilometrul
1	UAT Gradinari	95 + 116	UAT Gradinari	95 + 569
2	UAT Gradinari	95 + 775	UAT Gradinari	95 + 982

De asemenea, în ceea ce priveşte traficul şi amplasarea construcţiilor în afara localităţilor se va ţine seama de **articolul nr. 47, aliniatul 1 din Ordonanţa Guvernului nr.43./1997 privind regimul drumurilor:** "Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităţior se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează trafic suplimentar, la o distanţă mai mică de 50,0m de la marginea părţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor internaţionalc "E", respectiv 30,0m pentru celclaltc drumuri de interes naţional şi judeţean. Prin construcţii care generează trafic suplimentar se au în vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industriale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice.

Şi de **articolului 47, aliniatul 5 din Ordonanţa Guvernului nr.43./1997 privind regimul drumurilor**:" Construcţiile prevăzute în afara localităţilor şi care nu se încadrează în categoria celor care genererază trafic suplimentar, aşa cum acestea sunt definite în aliniatul (1) se vor amplasa în afara zonei de protecţie a drumului.

Drumuri judetene

Comuna este strabatuta de **DJ 412A** ce face legatura cu comuna Ogrezeni si Buturugeni **si DJ 401A** care face legatura cu Bolintin Deal si cu autostrada A1, Bucuresti-Pitesti. LA REABILITAREA SAU MODERNIZAREA drumurilor judetene mentionate, se va tine cont de conditiile avizului nr. 10446/05.06.2025 emis de DRUMURILE JUDETENE GIURGIU.

Drumuri comunale

DC 130 pleaca din DJ 412A (sat Zorile) si iese în sat Tintava (DJ 401A), trecând prin sat Gradinari, Comuna Gradinari. Astfel se face legatura intre satul de resedinta Gradinari si satele apartinatoare: Zorile si Tintava.

- strazile principale S I (profil transversal de 11 m.);
- strazi secundare S II (profil transversal de 9 m.);

In sensul prezentului regulament zona drumului public cuprinde: ampriza drumului si zona de siguranta plus zona circulatiei pietonale cu plantațiile de aliniament care pot sa se gaseasca sau nu in zona de siguranta a drumului.

UTR Tref- subzona infrastructurii de transport energie electrica si/sau fluide energetice. Cuprinde traseele de curent electric de **inalta** (Transelectrica), **medie** (Enel) si **joasa tensiune** (Enel), conductele de transport gaze naturale **inalta** (Transgaz), **medie** (Distrigaz Sud) si **redusa presiune** (Distrigaz Sud), precum si aductiunile de apa(Apa Nova)

UTR Trcf: subzona a infrastructurii de transport feroviar .

II.5.a UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pentru toata zona T sunt admise :

- spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunătăţirii calităţii mediului şi aspectuluipeisagistic;
- spatii verzi de-a lungul drumurilor;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători.

Se va avea in vedere, amenajarea intersectiei dintre DJ 412A şi DC 130, dintre DJ 401A şi DC 130.

NOTA

Pentru buna desfasurare a activitatii de alimentare a populatiei si a consumatorilor industriali cu energie electrica, gaze naturale, combustibil lichid si apa potabila se va respecta legislatia in vigoare si prevederile mentionate in avize, dupa cum urmeaza:

Pentru respectarea zonelor de protectie fata de liniile de transport gaze naturale se vor aplica prevederile:

- **„Normelor tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare din amonte şi de transport gaze naturale" (norme tehnice aprobate prin Decizia preşedintelui ANRGN nr. 1.220/2006),**
- **Legeii Gazelor nr. 123/2012,**
- **STSA-ului 9312 – 87,**
- **Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003.**

Pentru respectarea zonelor de protectie fata de liniile de transport energie electrica se va tine seama de:

- **Legea energiei electrice nr. 123/2012**
- **Ordinul ANRE nr. 4/2007;**
- **PE 104/93, PE 106/95, PE 107/95, PE 106/2003;**
- **NTE 007/08/00;**
- **SR8591/1 - 97;**

Condițiile impuse prin AVIZUL emis de S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA

- Pentru **LEA 110 kV** culoarul de trecere (de funcţionare), zona de protecţie si de siguranţa este de 37 m simetrica fata de axul LEA (18,5 m din axul liniei stânga - dreapta). In aceasta zona trebuie respectate restricţiile si interdicţiile conform NTE 003/2004 si Ordinul ANRE nr. 4/2007 in scopul funcţionarii normale a LEA si pentru evitatrea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului;

- Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007.modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice, art. 18, punctul 7, anexa nr. 4a, se va păstra o distanta de 3,5 m (5 m stânga - dreapta fata de axul liniei) intre conductorul extrem al **LEA 20 kV** la deviaţia maxima si cea mai apropiata parte a clădirii, fara sa constituie traversare.
- Pentru **LES 20 kV si 0,4 kV**, conform Ordinului ANRE nr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice , art. 21, anexa nr. 5b, este interzis a se realiza orce fel de construcţii la distante mai mici in plan orizontal (paralelism) de 0,6 m fata de cablurile electrice.
- Conform Ordinului ANRE nr.4/2007, modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice, art. 17, alin.2, litera a, fata de **posturi de transformare aeriene** se va păstra o distanta de aproximativ 20 m ;
- Conform Ordinului ANRE nr.4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice, art. 17, al in.2. litera c , fata de **posturi de transformare supraterane** in anvelopa de beton, se va păstra o distanta de 3 m ;
- In conformitate cu Legea energiei si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.44 alin.(4) si art.49 litera f, trebuie sa fie asigurat continuu accesul la instalaţiile operatorului de distribuţie pentru lucrări de mentenanta . Începerea, respectiv desfăşurarea lucrărilor de construcţii, săpaturi se va face cu instiintarea si colaborarea permanenta cu personalul autorizat UO MT/ JT ILFOV VEST si numai dupa obţinerea de avize punctuale pentru viitoarele obiective propuse ;

SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINĂTATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;

II.5.a.1 UTILIZĂRI ADMISE

Pentru Trd

Utilizarile permise pentru toate categoriile de drumuri:

- căi de comunicaţie rutieră, construcţiile aferente inclusiv infiintarea, intretinerea, extinderea, modernizarea acestora;
- reţele tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate, inclusiv plantatii de aliniament;
- lucrări de terasamente;
- cantoane, districte, etc.
- constructii si amenajari pentru gararea si iutretinerea mijloacelor de transport rutier legate de transportul in comun si de funcţiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul mărfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit permis in localitate, instalaii de transfer, precum si serviciile anexe aferente;
- servicii pentru transportatorii in tranzit: moteluri, restaurante, loisir;
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;

- piste pentru biciclisti;
- cai de circulatie pietonala, refugii şi treceri de pietoni;
- adaposturi pentru statii de transport in comun.
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- piste pentru biciclisti;
- cai de circulatie pietonala, refugii şi treceri de pietoni;
- adaposturi pentru statii de transport in comun;
- pasaje pietonale supra si/sau subterane.

Pentru Tref (transport aerian, teran sau subteran) sunt permise urmatoarele utilizari:
- transport curent electric de inalta, medie si joasa tensiune impreuna cu toate instalatiile si cladirile necesare bunei functionari a retelelor;
- transport gaze (inalta, medie si joasa presiune), impreuna cu toate instalatiile si cladirile necesare bunei functionari a retelelor;
- transport produse petroliere - magistrale de transport impreuna cu toate instalatiile si cladirile necesare bunei functionari a retelelor;
- imprejmuiri pentru delimitarea zonelor de siguranta, de protectie, etc.(daca se impune);
- statii , instalatii si orice dotari necesare supravegherii bunei functionari a procesului de transport;
- spatii(culoare) verzi de protectie a infrastructurii.

In zonele de siguranta si/sau protectie, sunt permise numai lucrari ale beneficiarilor traseelor.

II.5.a.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Pentru Trd

Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- sa nu influenteze sau sa pericliteze lucrarile existente.
- amplasarea panourilor publicitare in zona de siguranta si de protectie a drumurilor se poata face numai cu autorizatia prealabila a administratorului drumului si in conditiile Ndescrise la II.1.a.2.a, II.1.a.2.b.
- **constructiile in lungul DJ 412A respectiv DJ 401A , se vor amplasa – conform Legii nr. 198/09.07.2015 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr.7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr.43./1997 privind regimul drumurilor si conform articolului nr. 19 din O.G. nr. 43/1997 la 13 m din axa drumului, de o parte si alta a sa, pentru drumurile nationale, la 12m din axa drumului pentru drumurile judetene si la 10 m din axa drumului pentru drumurile comunale.**
- **constructiile in lungul autostrazii, se vor amplasa la cel putin 50,00 m. fata de marginea exterioiara a zonei de siguranta.**

Pentru Tref

- orice fel de constructii sau lucrari permise numai cu aviz de la detinatorii retelelor de-a lungul carora se vor executa.

II.5.a.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru toate zonele T

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere.

Se interzic orice lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cailor de circulatie, inclusiv a lucrarilor de arta.

Se interzic orice construcţii sau amenajări (inclusiv imprejmuiri) pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea străzilor existente sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea spaţiilor de parcare;
- protectia sanitara cu regim sever si/sau protectie sanitara cu regim de restrictie;

Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri, etc.

Pentru Trd

In zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- panouri independente de reclamă publicitară.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere sau feroviare;
- amplasarea in incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile, care prezintă risc de incendiu sau explozie sau care ar perturba fluenta si siguranta circulatiei auto sau pietonale.

Pentru Tref

Se interzice orice constructie in zona de siguranta sau de protectie sanitara cu regim sever. In vecinatatea zonelor de protectie se va solicita aviz de la detinatorul liniei de transport (energie electrica, fluide energetice, aductiuni de apa si/sau captari de ape subterane).

In cazul forajelor care exploateaza acvifere de adincime sub presiune se va stabili zona de protectie cu regim sever conform art. 14 din H.G.R. nr. 930/11.08.2005.

II.5.b CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

II.5.b.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

La acest capitol va fi tratat prospectul reglementat al cailor de comunicatii.

Prospectul necesar al drumurilor determina **aliniamentul reglementat al imprejmuirii**, care se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent.

Aliniamentul, separa domeniul public de domeniul privat.

Pentru Trd si Tref

- pentru construcţiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri sau conform cu normele de proiectare in domeniu.
- pentru noi incinte şi pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora **Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu** conform normelor specifice.

II.5.b.1.a. CAILE DE COMUNICATIE RUTIERA – Tr

Autostrada si drumuri expres

Zona de 50,0 m masurata de fiecare parte de la limita platformei asfaltate, constituie zona de interdictie de construire,in conformitate cu **Legea 198/2015** care specifica:

„ **Pentru evitarea congestionării traficului în afara localitatilor se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează un trafic suplimentar la o distanţă mai mică de 50,00 m de marginea părţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor naţionale europene,respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes naţional şi judeţean**".

Prin construcţii care generează trafic suplimentar se au în vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite engros,unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industriale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice.

Pentru amplasarea de locuinte individuale, izolate sau cuplate, se va solicita avizul administratorului drumului.

Se va respecta şi art. 48 din O.G. 43/1997 cu modificările şi completările ulterioare din Legea 198/2015, care stabilesc:

„ (1) **Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea adminstratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.**

(2) **Lucrările edilitare în extravilan, altele decât cele prevăzute la alin. (1), se amplasează în afara zonei de siguranţă şi numai cu acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/ sau de acces în zona drumului public ale administratorului drumului."**

In localitati, in conformitate cu articolul 19, alin.(4),din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin Legea 198/2015, se specifica:

(4)**"Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile nationale, de minimum 12 m pentru drumurile judetene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale."**

In toate cazurile se va respecta legislatia la zi.

Drumurile judetene

Profilul transversal al DJ 412A şi DJ 401A este următorul: parte carosabilă 7,0 m, rigola carosabila (acostament) 2,0 m, spaţiu verde de protecţie 1,5 m, pistă pentru bicicliști 1,5 m, spaţiu verde 1,0 m, trotuarul 2,0 m şi spaţiu verde de aliniament 0,5 m. Profilul tipic este de 24,00 m, iar distanta dintre axul drumului pana la aliniament (imprejmuiri sau constructii) va fi de minim 12 m. conform O.G. nr.43/28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor. mentionat mai sus (II.5.b.1.a.1).

Drumurile comunale

Dc 130 - va avea un prospect de 20,0 m, iar aliniamentul se va stabili la 10,0 m. fata de axul drumului, de-o parte si alta a acestuia (conform O.G. nr. 43/28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor).

Drumurile vicinale (drumuri care deservesc mai multe proprietati):

- platforma carosabila de minim 4,0 m şi prospectul total de 9,0 m, conform cu **O.G. 43/1997- ordin pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale, nr. 50/1998**
- la acestea se adauga spatii verzi, piste pt. biciclisti, precum si zonele de siguranta, în funcţie de posibilitătile de lăţire a platformei drumului.
- amplasarea imprejmuirilor se poate face la minim 4,50 m de axul drumurilor.

Strazile principale S I (tip rural) - cu doua benzi de circulatie, pentru trafic in dublu sens
- au platforma carosabila de 5,50 m (doua benzi) si prospect total de minim 11,0 m;
- aliniament minim al imprejmuirilor la 5,50 m din axul strazii;
- pentru zonele mixte cu circulatie auto si pietonala mai intensa, se recomanda marirea, benzilor de circulatie la 7,0m, a trotuarelor la minim 1,50 m (recomandabil 1,80-2,50 m) si pe cat posibil, amplasarea unor aliniamente de vegetatie; in consecinta, amplasarea gardurilor se recomanda a se face la minim 8,0 m din axul strazilor. Astfel se va obtine un profil transversal de 16,0 m. In cazul prevederii si de piste pt. biciclisti profilul transversal se va mari cu 2,0 m, devenind de 18,0 m.

- cladirile vor fi retrase la 5,0 m. de la aliniament(gard).
- acolo unde prospectul actual este mai mare decat cel descris se va respecta prospectul actual.

Strazile secundare S II(tip rural) - pentru trafic de intensitate redusa:
- au platforma drumului de 4,0 m si prospect total de 9,0 m;
- amplasarea imprejmuirilor se va face la minim 4,50 m din axul drumului.
- cladirile vor fi retrase 3,50 m de la aliniament.

NOTA: In intravilanul vechi (la 01.01.1990-vatra satului) este posibil ca profilele drumurilor (strazilor) sa nu fie respectate. Lucrarile de intretinere si/sau modernizare se vor face pe profilul existent. Se recomanda ca in timp sa se ia masuri pentru a se crea posibilitatea largirii lor, prin impunerea unor retrageri a cladirilor care sa permita largirea drumurilor la prospecte de cel putin 9,00 sau 11,0 m in functie de importanta strazii.

Pentru restul intravilanului autoritatile locale vor urmari dezvoltarea urbanistica ce se impune pentru a aduce comuna la un aspect civilizat si modern, care sa asigure locuitorilor un loc de viata placut. Pentru aceasta vor fi respectate conditiile impuse de acest regulament precum si de intreaga legislatie pe care se bazeaza.

II.5.b.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru Trd si Tref

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află in această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 5,0 metri in cazul in care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

- in cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I şi II, de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III si de minim 5,0 m pentru restul categoriilor.

In Legea nr. 198/2015 privin aprobarea O.G. nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor se specifica la art. 8, punctul (4):
« Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, **distanta dintre axul drumurilor si gardurile(aliniament) sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de :**

- **minim 13 m pentru drumurile nationale;**
- **minim 12 m pentru drumurile judetene;**
- **minim 10 m pentru drumurile comunale. »**

Distanta poate fi redusa sau majorata, potrivit prescriptiilor specifice, inscrise la capitolele II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.5, **cu acordul administratorului drumului.**

In art. 47, punctul (5): „Constructiile prevazute in afara localitatilor si care nu se incadreaza in categoria celor care genereaza trafic suplimentar, se vor amplasa in afara zonei de protectie a drumului."

În cazul străzilor se vor respecta retragerile prevazute la capitolele II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.5.

II.5.b.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru Trd si Tref in cazul terenurilor (parcelelor) ce le detin de-a lungul traseelor:
- distanţa faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 5,0 metri.

II.5.b.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru toata zona T

- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice precum si cele de protectie la incendii;
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanţa minimă dintre clădiri va fi egală cu inălţimea la cornişă a clădirii celei mai inalte; distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese in clădire şi nu sunt ferestre care luminează incăperi in care se desfăşoară activităţi permanente, dar nu mai mica de 3,50 m, daca normele de incendiu o permit.

II.5.b.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru drumuri - conform normativelor de specialitate.
Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulaţie publică.

II.5.b.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiilor publice.
- în cazul drumului judetean, oprirea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice (benzi de accelerare-decelerare); exceptie fac locuintele individuale si activitatile care implica trafic foarte scazut;

- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor, cu condiţia inconjurarii cu gard viu avand 1.20 m inaltime;

- in cazul străzilor cu transport in comun şi a arterelor de penetrare in comuna, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea in incintă se va asigura in afara spaţiului circulaţiei publice;

II.5.b.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Pentru intreaga zona T

Înălţimea clădirilor in planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici inălţimea maximă admisă in unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice si a cosurilor. In general inaltimea nu va depasi 9,50 m. la cornisa.

II.5.b.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru Trd

În cazul autogărilor noi din proximitatea locuinţelor, zonelor comerciale şi a polilor urbani, se recomandă soluţionări care să permită acoperirea şi inchiderea spaţiilor de parcare şi imbarcare in autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor invecinate;

Pentru Trd si Tref

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;

- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile inconjurătoare mai inalte;

II.5.b.9 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru Trd este necesar sa se asigure:

- iluminatul public in localitati
- colectarea apelor pluviale cu santuri in prima etapa si cu rigole in etapa de perspectiva

« **Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza in afara amprizei, in afara zonei de siguranta a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari in zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare** » conform art. 48, alin(1) din OG nr. 7/30.01.2010 privind regimul juridic al drumurilor.

Orice derogare se va face **cu acordul administratorului drumului.**

Pentru Trd si Tref

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de electricitate, apă si canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- in cazul alimentării cu apă in sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

II.5.b.10 SPAŢII LIBERE PLANTATE

Pentru Trd

Conform cu Ordinul nr. 47/1998, se pot executa - in primul rand pe drumurile intens circulate - plantatii de aliniament de-a lungul drumului, cu arbori amplasati la distante de minim 15 m unii faţă de alţii pentru specii cu coroana piramidala si minim 20 m unii faţă de alţii, pentru alte tipuri; latimea fâşiei verzi necesare plantarii arborilor este de 1,0 m.

Plantarea acestora se poate face si in ochiuri patrate amplasate pe trotuar, cu latura de 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m.

Pe strazile cu latimea de minim 11 m se pot amplasa fasii verzi de minim 0,50 m cu arbusti, gazon si flori, utile si pentru amplasarea stalpilor iluminatului public.

Pentru Trd si Tref

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulaţiile publice, vor fi astfel amenajate incat să nu altereze aspectul general al localităţii;

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantatecu arbori in proporţie de minim 40% formand de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. şi tratate peisagistic.

II.5.b.11 ÎMPREJMUIRI

Pentru Trd si Tref

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu inălţimi de maxim 1,70 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. şi vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesităţii unei protecţii suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanţă, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m inălţime, intre cele două garduri fiind plantaţi dens arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare in incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea si vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite staţionarea vehicolelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

Toate proprietăţile/terenurile amplasate pe colţ (la intersecţia a două străzi), vor avea gardul în zona de colţ la unghiul de **45 de grade** pentru a asigura vizibilitatea în intersecţie.

II.5.c POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

II.5.c.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru Trd, Trcf si Tref

Conform normativelor din domeniu.

II.5.c.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru Trd, Trcf si Tref

Conform normativelor din domeniu.

II.6 - G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Această zonă este compusă din incinte specifice, dar poate dispune şi de diferite sedii/birouri şi spaţii funcţionale, inserate în interiorul altor zone (M, L, I), respectând regulamentul acestora.

Zona include doua subzone:

UTR Gc - subzona construcţiilor şi amenajărilor pentru gospodărie comunală in care sunt incluse : puturile de mare adancime, gospodaria de apa, statia de epurare, statiile de pompare, retele de apa si canal, inclusiv zona construcţiilor şi instalaţiilor aferente infrastructurii tehnice majore, zona de salubritate si depozitele de deseuri.

UTR Gci - subzona cimitirelor

II.6.a UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

II.6.a.1 UTILIZĂRI ADMISE

Pentru Gc

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electric, gaze, termică, transportul public urban, salubritate, întreţinerea spaţiilor plantate;
- construcţii şi instalaţii aferente echipării tehnice majore;
- parcaje.

Pentru Gci

- cimitire;
- clădiri anexă cimitirelor;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulaţii carosabile;
- parcaje;
- circulaţii pietonale;
- plantaţii;
- pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.

dotari edilitare aferente.

II.6.a.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru Gc:

Se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme sau studii de specialitate pentru fiecare tip de dotare edilitara (puturi, statii de epurare, statii de reducere, etc).

Se vor respecta normativele tehnice specifice.

Pentru Gci

Se recomanda ca pe o zona de 50,0 m din jurul cimitirelor sa nu se amplaseze puţuri casnice / fântâni sau puturi de alimentare cu apa forate, indiferent de adancimea lor şi sa nu se cultive plante pentru consum uman sau animal datorită posibilitatii infestării pânzei freatice ; din totalul de 50,0 m, se vor asigura in incinta cimitirului 15,0 m, prin retragerea limitei de inhumare la aceasta distanta fata de

imprejmuire si plantarea fasiei rezultate; realizarea de constructii cu functiuni protejate in aceasta zona este nerecomandata, dar se poate realiza cu avizul organelor sanitare si de mediu.

Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 şi 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulaţii carosabile şi pietonale civilizate şi o pondere mai ridicată a vegetaţiei potrivit rolului de reculegere şi respectului cuvenit

Crematorii se pot amplasa eventual numai la distanţa stabilită prin studii de impact faţă de zona de locuit şi zona mixtă si cu respectarea normelor in vigoare.

II.6.a.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru Gc:

Pentru incintele situate in zone rezidenţiale şi/sau mixte, sau in zone in care se produc aglomerări de populaţie, se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează. **Se va studia posibilitatea amplasarii lor in zona I.**

Sunt interzise orice lucrari de gospodarie comunala in zona de protectie sanitara cu regim sever, fara avizul APA NOVA, APELE ROMANE, DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU, etc.

Pentru Gci

Densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

Lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

Este interzisa construirea de cimitire in zona de protectie sanitara cu regim sever.

II.6.b CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

II.6.b.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru Gc

- pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de 400 mp. şi un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru incintele tehnice, ***în funcţie de complexitatea impactului funcţiunii în teritoriul înconjurător***, se va putea elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu şi/sau un studiu de impact asupra mediului;
- pentru pieţele comerciale se vor elabora documentaţii de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

Pentru zona construcţiilor şi instalaţiilor aferente infrastructurii tehnice majore se menţin incintele actuale cu condiţia diminuării poluării şi riscurilor tehnologice. In caz contrar se va avea in vedere relocarea acestora.

Pentru noi incinte şi pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;

Pentru noi incinte se recomandă localizări in zona I;

II.6.b.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor administrative se va face cu respectarea retragerilor reglementate pentru zona în care se află incinta - respectiv II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.5.

Amplasarea cladirilor tehnice si utilajelor se va face cu respectarea retragerilor specifice zonelor sus-menţionate si pe cat posibil in pozitii puţin vizibile din drumurile principale.

La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, avand o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a-a V-a.

Cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in **zonele rezidenţiale** la distanta de minim 3,5 m, iar in **zonele industriale** la 10,0 m. pe străzi de categoria I si II, la minim 8,0 m pe străzi de categoria a III-a si la minim 5,0 m pe celelalte categorii de drumuri.

Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află in această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 5.0 metri in cazul in care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

In cazul incintelor tehnice situate in zone de activităţi industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a de, minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a si minim 5,0 m pe celelalte categorii de drumuri.

II.6.b.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru Gc

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona de gospodarie comunala si una din zonele M, L, V, S, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5 metri;
- pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor, care sunt orientate spre locuintele situate la mai putin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice, de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- in cazul in care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, in cazul in care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare.

Pentru Gci

Limita de inhumare este situata la minim 15,0 m faţă de împrejmuire; aceasta fâşie se utilizează ca zonă verde cu plantaţie înaltă.

II.6.b.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Pentru Gc

- distanţa minimă între clădiri va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte;
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumatate din inaltimea cladirii, celei mai inalte, dar nu mai putin de 5,0 m., numai dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

II.6.b.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru Gc:

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;
- în mod excepţional se admite accesul din drumuri aflate in proprietate

si administrare privată pentru incintele tehnice care deservesc exclusiv ansamblurile administrate în sistem privat.

Pentru Gci:

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;
- accesul în cimtire nu se poate face din autostrazi, drumul national sau din strazi de categoria a II-a;

se vor asigura circulaţiile carosabile şi pietonale în pondere de circa 15 %-20% din suprafaţa totală a cimitirului;

II.6.b.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru Gc

- staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiilor publice;
- în cazul drumului national, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.
- locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulaţiilor publice;

Pentru Gci

- stationarea autovehiculelor si parcajele se vor asigura in afara circulaţiei publice şi parcajele vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

II.6.b.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Pentru Gc

- înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente(de regula 9,50m.), cu excepţia instalaţiilor şi a coşurilor.
- pentru clădirile de tip hală se recomandă o inălţime maximă de 12,0 metri.

Pentru Gci

- nu este cazul;
- pentru spatiile administrative si sanitare, inaltimea maxim admisa este de P(maxim 4,0 m. la cornisa).

II.6.b.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru Gc

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile inconjurătoare mai inalte.

Pentru Gci

- se va ţine seama de caracterul sobru al funcţiunii.

II.6.b.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru Gc

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

- pieţele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

Pentru Gci

- se vor asigura puncte de apă din reţea publică sau in cazul alimentării cu apă in sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spaţiu de depozitare a florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

II.6.b.10 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pentru Gc

- orice parte a incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Pentru Gci

- se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 5 % din suprafaţa totală a cimitirului. Fâşia verde perimetrală va avea o lăţime de minim 15,0 m.
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20

II.6.b.11 ÎMPREJMUIRI

Pentru intreaga zona G

Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 1,70 metri înălţime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,20 metri.

Este posibila cresterea inaltimii imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent, din ratiuni de securitate, numai cu sisteme transparente.

In scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Toate proprietăţile/terenurile amplasate pe colţ (la intersecţia a două străzi), vor avea gardul în zona de colţ la unghiul de **45 de grade** pentru a asigura vizibilitatea în intersecţie.

Pentru Gc

Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejmuri tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1,70 metri:

- garduri transparente cu 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu-de preferat;
- garduri semi-opace sau opace-de evitat.

Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,20 metri.

Pentru Gci

- imprejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit funcţiunii, avand inălţimi de 2,00-2,50 metri si se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.

II.6.c POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

II.6.c.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru Gc

POT maxim = 50%

Pentru Gci

POT max. 5% pentru capela, sediu administrativ, servicii funerare.

suprafaţa totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10 mp., din care 15% circulaţii carosabile şi pietonale, 15% plantaţii şi restul pentru construcţii.

II.6.c.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru Gc

CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp.teren.

Pentru Gci

CUT maxim = 0,05 mp ADC / mp.teren.

II. 7 - La – ZONE LUCIU DE APĂ AFLATE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI

II.7.a UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

In zona La **sunt admise** amenajari pentru pescuit, pescuit sportiv si eventual agrement. Se va urmari cu atentie amplasarea eventualelor constructii usoare, atat din punct de vedere al tasarilor cat si din punct de vedere al surparii malurilor. Amenajarile din aceasta zona se vor face **prin initierea unui PUZ** de catre investitori (persoane fizice sau juridice - inclusiv Primaria comunei). In cadrul PUZ-ului vor fi prevazute masurile de siguranta pentru constructiile ce vor fi amplasate in jurul luciului de apa.

II. 8 - TDS – ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ-cuprinde unităţile speciale amplasate dispersat în teritoriul administrativ. Este subzona unităţilor militare, de politie, de jandarmerie, de telecomunicatii speciale etc.

Pe teritoriul comunei Grădinari, Ministerul Afacerilor Interne detine în administrare un imobil in suprafaţă de 700,00 mp, aflata in proprietatea publica a statului, reprezentat la pozitia 2 din Plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala si UTR-uri conform adresei nr. 4.289.047/06.11.2017.

Conform adresei nr. DT. 1161 din 18.02.2020 Statul Major al Apararii are in administrare, pe teritoriul comunei Grădinari, imobilul 3592 Gradinari in suprafata de 10.800mp.

Zona cu destinaţie **specială** cuprinde:

- unităţi militare;
- unităţi aparţinand serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unităţi de protecţie civilă şi de pază contra incendiilor;
- unităţi de poliţie.
- unitati de jandarmerie

În această zonă se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General si al Ministerului Afacerilor Interne.

Ministerul Afacerilor Interne conform adresei mai sus mentionata face urmatoarea precizare:**"Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate in vecinatatea obiectivelor M.A.I."**

Statul Major al Apararii conform adresei mai sus mentionata precizeaza ca in zona TDS **se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apararii.**

Serviciul de Telecomunicatii Speciale, prin avizul emis prezentei documentatii, **solicita ca „prin Certificatele de urbanism sa se obtina avizul S.T.S pentru autorizare de obiective de investitii noi, inclusiv de aprobare a documentatiilor de urbanism P.U.Z sau P.U.D ale caror constructii depasesc inaltimea de 20 m, avand in vedere faptul ca acestea ar putea afecta prin regimul de inaltime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale".**

Atât ca utilizări cât și pentru restul prevederilor se vor aplica normele și normativele în vigoare ale fiecarei unități în parte, conform specificului acesteia.

II.9– EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN (EXTRAVILAN)
Reunește toate funcțiunile admise a se amplasa în afara intravilanului

Pentru asigurarea funcţionării actuale şi pentru protejarea posibilităţilor de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe au fost delimitate următoarele zone cuprinse în extravilanul comunei Grădinari

II.9.1. UTR Exa

- zone rezervate pentru activităţi agricole;

II.9.2. UTR Exf

– zone ocupate de paduri / plantatii forestiere, situate in extravilan si aflate in domeniul public al statului sau al persoanelor private. Se exploateaza in regim silvic cu acordul Directiei Silvice Giurgiu si al Ocolului Silvic Bolintin.

II.9.3. UTR Exla

- zone ocupate de ape curgatoare sau statatoare (rauri, lacuri, balti, amenajari piscicole), aflate in extravilanul comunei, apartinand domeniului public al statului sau al persoanelor fizice (concesionare)

II.9.a UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

II.9.a.1 UTILIZĂRI ADMISE

II.9.a.1.a. Pentru Exa

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor şi amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite prin lege), precum si conditiilor din prezentul R.L.U.

Organizarea si amenajarea teritoriului agricol se face pe baza de studii si proiecte elaborate de unitari specializate, la solicitarea proprietarilor de terenuri agricole;

Scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I si a II-a de calitate, irigabile, prin extinderea intravilanului localitatilor se face, conform legii la propunerea consiliilor locale si cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale;

Sunt admise utilizări pentru producţia agricola, platforme si spatii de depozitare a producţiilor vegetale, adaposturi agricole;

Pentru ferme şi exploatări agricole cu suprafeţe minime de 2 ha, cu o latură de cel puţin 30,00 m, este **permisa** amplasarea unor sedii de firma si anexe necesare exploatarii agricole cu suprafaţa construită la sol de maximum 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in suprafata construita constructii si amenajari pentru productia agricola - sere, solarii, grajduri, saivane, magazii, etc.

Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole se poate face dupa cum urmeaza:

a) **direct** in baza prezentului regulament in cazul sediilor fermelor, persoanelor fizice autorizate, asociatiilor familiale, etc. cu acces direct din drumurile vicinale existente si posibilitate de bransare la reteaua electrica existenta, pentru incinte cu suprafata de maxim 5000 mp.

b) **direct** in baza prezentului regulament, cu respectarea accesului direct dintr-un drum public vicinal si cu respectarea Ordinului ministrului sanatatii nr 536/1997, respectandu-se distanta de 100.0 m(in cazul fermelor de ovine) fata de orice zona protejata. ***Prin teritorii(zone) protejate, în sensul normelor sanitare, se întelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati.***

c) pe baza planurilor urbanistice de zona sau de detaliu, incluzand zonarea teritoriului fermei, aprobate in conditiile legii pentru alte cazuri decat cele din alineatul precedent.

Pentru amplasarea fermelor şi exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor documentatii de mediu, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătatii publice, cu respectarea zonelor de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate (vezi si cap.III). Zonele de protectie vor fi inscrise in planul urbanistic de zona care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia de construire.

Toti indicatorii urbanistici vor fi stabiliti in documentatii urbanistice(PUZ,PUD) sau in proiecte de specialitate.

NOTA - In zona de activităţi agro-zootehnice se va tine seama si de urmatoarea legislatie careia i se va supune :

- HGR 930/2005,
- Legii apelor 107/1996 cu modificarile si completarile din 2004 şi
- Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat şi completat.

Mentionam conform HGR 930/2005, urmatoarele:

Art. 28. — (1) Terenurile agricole cuprinse in zonele de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante paioase si de pomi fructiferi, in conditii care sa nu provoace degradarea lucrarilor de alimentare cu apa.

(2) Pe terenurile agricole din zona de protectie sanitara cu regim sever sunt interzise:

a) utilizarea ingrasamintelor animale sau chimice si a substantelor fitofarmaceutice;

b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;

c) culturile care necesita lucrari de ingrijire frecventa sau folosirea tractiunii animale;

d) Pasunatul

II.9.a.1.b. Pentru Exf

Sunt considerate păduri si sunt cuprinse in fondul forestier naţional, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera cu o suprafaţa mai mare de 0,25 ha.

Fondul forestier este supus regimului silvic, un sistem de norme care au ca scop final asigurarea gospodăririi durabile a ecosistemelor forestiere.

Conservarea resurselor genetice forestiere cu atributul lor fundamentli genofondul valoros si variabilitatea genetica intraspecifica constituie sarcina permanenta a celor care răspund de silvicultura.

Protecţia pădurilor se asigura de Regia Naţionala a Pădurilor Romsilva indiferent de forma de proprietate a acestora, pe baza normelor departamentale specifice.

Realizarea construcţiilor, drumurilor, cailor ferate forestiere, fazaneriilor, pastravariiîor, crescătoriilor de animale si a dotărilor tehnice specifice sectorului forestier se vor face pe baza studiilor specifice avand la baza, dupa caz, studii urbanistice in faza P.U.Z sau P.U.D., prin care se stabilesc criteriile de construire.

Pe terenurile cu destinatie forestiera **se permite** amplasarea constructiilor necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. Autorizarea executarii altor constructii si amenajari pe terenuri cu destinatie forestiera, avand drept consecinta reducerea suprafetei impadurite, este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor de specialitate, **se pot amplasa** in zona padurilor si se pot face scoateri din circuitul silvic dupa cum urmeaza:

a) **pentru** construcţii cu destinaţie militară, pentru căi ferate, drumuri europene, naţionale şi judeţene, autostrăzi, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde şi echipamente aferente, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de îmbunătăţiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă;

b) **pentru** construirea de obiective turistice cu aprobarea autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură;

c) **în scopul** executării de lucrări, instalaţii şi construcţii necesare pentru gospodărirea fondului forestier sau de interes propriu, la cererea proprietarilor şi cu aprobarea autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură;

d) **orice** alte investiţii cu caracter public, social, cultural, sportiv, medical şi de cult, cu avizul autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate de regula la liziera padurilor, cu obtinerea avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

Autorizarea lucrarilor de infrastructura se face pe baza planurilor de amenajare a teritoriului (sau a planurilor urbanistice) aprobate in conditile legii.

Autorizarea constructiilor executate in interesul proprietarilor, altele decat cele necesare intretinerii si exploatarii silvice se face pe baza **planurilor urbanistice zonale** aprobate in conditiile legii.

Executarea altor lucrari mentionate la prezentul articol se poate face in baza unor studii de specialitate.

II.9.a.1.c. Pentru Exla

Se vor respecta zonele de protectie stabilite prin diverse reglementari, in special Legea apelor (legea nr. 107/25.09.1996 cu modificarile si completarile din 2004).**Se permit** efectuarea lucrarilor de amenajare a cursurilor de ape si de intretinere a acestora, de intretinere si exploatare a iazurilor cu destinatie de decantare a malurilor rezultate din ape uzate, precum si alte lucrari considerate necesare, numai cu avizul A.N. Apele Romane si al A.N pentru Protectia Mediului

Zonele de protectie sanitara a apelor se pot urmari in tabelul de mai jos:

Nr. crt	Cursuri de ape incepand de la limita albiei minore			
1	Latimea cursului de apa	Sub 10 m.	10-50 m.	Peste 50 m.
2	Latimea zonei de protectie	5 m.	15 m.	20 m.
3	Lacuri incepand de la nivelul mediu			
4	Suprafata lacului	10-100 ha.	101-1000 ha.	>1000 ha
5	Latimea zonei de protectie	5 m.	10 m.	15 m.
6	Latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor de acumulare	Intre nivelul normal de retentie si cota coronamentului		

III - RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare a comunei şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare/dezvoltarea a acesteia.

III.1 – APE; RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa 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.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul precedent este permisa numai cu avizul 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.

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

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate pentru gospodarirea apelor.

In jurul captarilor de apa, a puturilor si aductiunilor de apa se stabilesc zone de protectie potrivit normelor sanitare.

Se interzice deversarea apelor uzate in apele de suprafata sau in sol fara epurare prealabila.

III.2 – ZONE INUNDABILE

Din datele culese la nivelul comunei zonele inundabile se impart in:

- zone potential inundabile datorita ploilor torentiale (stagnarea apelor, ridicarea nivelului panzei freatice);
- zone potential inundabile datorita cresterii nivelului raurilor

In zonele potential inundabile datorita excesului de precipitatii se vor lua urmatoarele masuri:

a) asigurarea evacuarii apelor prin intermediul santurilor si- acolo unde exista- a canalelor de desecare. Obligatia creerii si intretinerii santurilor in lungul drumurilor publice revine primariei.

b) in incintele cu administrare privata obligatia asigurarii scurgerii si colectarii apelor revine administratorului.

Autorizarea constructiilor in zone cu risc potential de inundare datorita excesului de precipitatii se poate face cu asumarea in scris, a consecintelor posibile de catre proprietari, cu avizul A. N. APELE ROMANE si numai daca proiectul de autorizare cuprinde toate masurile necesare asigurarii protectiei maxime:

- proiectare pe baza de studii geotehnice;
- verificarea proiectului la cerintele: rezistenta si stabilitate; siguranta in exploatare; igiena, sanatatea populatiei, refacerea si protectia mediului; izolatie termica, hidrofuga si economie de energie
- neexecutarea de subsoluri/demisoluri;
- ridicarea nivelului parterului, hidroizolare adecvata;
- sistematizarea terenului astfel incat, fara incalcarea codului civil, sa se asigure drenarea apei si protejarea constructiei.

In zonele cu risc potential de inundare se interzice amplasarea constructiilor cu risc de poluare, iar cele existente se vor dezafecta.

Se interzice astuparea canalelor de desecare,iar acolo unde acest lucru s-a produs se vor lua masuri de refunctionalizare a acestora.

Se interzice orice incalcare a codului civil privitoare la scurgerea naturala a apelor.

Se interzice executarea de constructii in zonele cu exces de umiditare.

Sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite astfel încît sa fie protejate contra siroirilor de ape si impotriva inundatiilor.

In ***zonele potential inundabile datorita cresterii nivelului raurilor*** construirea devine potential posibila numai in urma unor studii de specialitate (definitivarea hartilor de risc, proiect de indiguire aprobat in conditiile legii), pana la definitivarea acestora fiind instituita interdictie temporara de construire.

III.3 – MONUMENTE ȘI SITURI

Conform Legii 422/2001, republicata privind protejarea monumentelor istorice se stabilesc urmatoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic:

a) monument - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de constructii urbane sau rurale care ampreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic ce constituie o marturie cultural-istorica semnificativa din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

c) sit - teren delimitat topografic cuprinzand acele creatii umane in cadru natural care sunt marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific, tehnic sau al peisajului cultural.

Monumentele istorice si zonele lor de protectie sunt evidentiate in planurile urbanistice generale si in toate celelalte documentatii de urbanism si, respectiv, de amenajare a teritoriului.

Calitatea de monument istoric este marcata in mod obligatoriu pe bunul imobil printr-un insemn amplasat de reprezentantii primariei, in conformitate cu normele metodologice de semnalizare a monumentelor istorice inscrise in Ordinul ministrului culturii si cultelor 2237/2004.

Monumentele istorice se claseaza, astfel:

a) **în grupa A** - monumentele istorice de valoare nationala si universala;

b) **în grupa B** - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

ART. 9 din legea 422/2001 stabileste:

(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie delimitate pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în functie de trama stradala, relief si caracteristicile monumentului istoric, dupa caz, prin care se asigura conservarea integrata si punerea în valoare a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

(2) Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza,simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în conditiilr legii.

(3) Autoritatile publice locale competente vor include în planurile urbanistice si in regulamentele aferente, zonele de protectie delimitate conform alin. (2).

Avand in vedere cele de mai sus, precum si intregul cadru legislativ in ceea ce priveste protectia monumentelor si siturilor istorice, prezenta documentatie – prin partea desenata – evidentiaza monumentele si siturile istorice din comuna Clinceni, delimitand prin coordonate - in sistemul national de masuratori geodezice, topografice, fotogrametrice si cadastrale STEREOGRAFIC 1970 – limitele zonelor de protectie asa cum sunt ele definite prin lege.

De asemenea a fost intocmit un Studiu Istoric de fundamentare pentru comuna de catre **S.C. Stone Arch Studio S.R.L.** - cu participarea conf. univ. dr. arh. Eugen Valeriu Dragan, dr. arh. Andreea Pop.

Studiu Arheologic elaborat de dr. Cătălin BEM – arheolog expert, AM-E-064

Studiile de mai sus fac parte integranta din P.U.G. al comunei.

Atat siturile arheologice cat si monumentele istorice pot fi identificate pe teren cu ajutorul coordonatelor topografice in sistem Sterografic 1970.

Lista coordonatelor se regaseste si in Studiile Istoric si Arheologic de fundamentare, amintite mai sus.

Concluzii si recomandari ale studiilor istoric si arheologic

Pentru fiecare sit arheologic în parte a fost definită zona de protecţie în funcţie de importanţă, dimensiuni şi elementele naturale şi antropice din vecinătate. În cazul siturilor din intravilanul localităţii s-au urmărit limitele de proprietate, la o distanţă considerată acoperitoare dacă ne raportăm la cercetările şi descoperirile studiate.

Malul natural stâng ale râului Sabar a fost considerat limită firească a sitului cu care se învecina. De asemenea, conturul limitei zonelor de protecţie a urmărit şi alte elemente cum sunt drumurile sau curbele de nivel, racordându-se la ele.

Pentru siturile arheologice reperate de pe teritoriul comunei Grădinari, 1. Tântava *Sabar Nord*; 2. Tântava *f(ără) t(oponim)*; 3. Zorile *Dig Ilfovăţ Est*; 4. Zorile *Dig Ilfovăţ Vest*; 5. Zorile *Ilfovăţ Vest*; 6. Zorile *Ilfovăţ Est* (fig. 9-10), se propun următoarele reglementări:

1. Interzicerea oricăror lucrări de construire atât pe suprafaţa siturilor, cât şi în zonele de protecţie, fără avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia.
2. Interzicerea oricăror lucrări forestiere de scoatere a rădăcinilor de copaci din pământ, atât din cuprinsul siturilor arheologice, cât şi din zonele de protecţie.
3. Interzicerea exploatării pietrişului/nisipului din situri şi din zonele de protecţie ale siturilor arheologice.
4. Orice intervenţie asupra siturilor arheologice, precum şi în zonele lor de protecţie (cercetare arheologică sau prospecţiuni) se va face pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerul Culturii şi a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.
5. Respectarea legislaţiei cu privire la vânzarea/cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, conform Legii 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării/cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.
6. Impune, prin autorizaţiile de construire emise de primărie, necesitatea constructorului de a anunţa primăria în termen de 72 de ore, conform legii, orice descoperire de vestigii arheologice făcută cu ocazia intervenţiei în sol.

Limitele zonelor de protecţie ale monumentelor de arhitectură şi de artă urmăresc limitele de proprietate şi au fost trasate pe o suprafaţă minimă (vecinătatea imediată) necesară conservării fizice a construcţiei şi a perceperii sale corespunzătoare. Plecând de la distanţa de 200 m de protecţie în jurul monumentului, reglementată pentru aşezările rurale, prin studiul amplasamentului, al vizibilităţii şi interacţiunii vecinătăţilor cu edificiile monumente, s-au trasat pentru fiecare obiectiv în parte limitele corespunzătoare. În toate cazurile studiate, datorită factorilor din teren, raza de protecţie a fost restrânsă sub 200 m, influenţa şi percepţia asupra monumentului la scara locului nemanifestându-se la acea distanţă.

Monumentele clasate şi cele propuse spre clasare, însoţite de zonele de protecţie propuse aferente sunt prezentate în cadrul capitolului 2.1, subcapitolul 2.1.1 pentru fiecare obiectiv în parte şi marcate în planurile ataşate documentaţiei, fiind definite prin coordonate Stereo 70.

In ceea ce privesc posibilitatile de construire in zona de protectie a monumentelor istorice clasate cat si in zona de protectie e monumentelor istorice propuse pentru a fi inscrise in LMI se vor respecta reglementarile de aliniament, retrageri, POT, CUT si Hmaxim aferente fiecarui UTR, din care monumentul face parte, cu conditia ca Hmaxim la coama a fiecarei constructii propuse sa nu depaseasca Hmaxim la coama al monumentului in a carui zona de protectie se afla.

Regimul de inaltime in aceste zone va fi de P+1 (7m la cornișă). In cazul siturilor arheologice se vor respecta reglementarile aferente fiecarui UTR iar regimul de inaltime va fi de P+1 (7m la cornișă)- conform cu recomandările din studiul istoric.

Funcţiunile permise în zona de protecţie sunt: locuire şi activităţi complementare, administraţie publică, servicii – prestări servicii, învăţământ, cultură şi culte, comerţ en-detail, alimentaţia publică, agrement şi petrecerea timpului liber, spaţii publice amenajate.

Funcţiuni interzise în zona de protecţie sunt: activităţi industriale şi complementare acestora care sunt generatoare de noxe, activităţi depozitare şi comerciale en-gros, antrepozite.

Amplasarea clădirilor în zonele de protecţie: se recomandă menţinerea modului tradiţional de ocupare a parcelei: reatrageri, orientarea faţă de punctele cardinale.

Regim de înălţime: înălţimea maximă admisă - P+1 (7m la cornişă)

Volumetrie: construcţiile nou edificate nu vor obtura vizibilitatea şi accesul la monumentele istorice şi vor fi identificate şi conservate punctele de perspectivă avantajoase fiecărui monument menţionat. Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei pentru a evita ieşirea din scara în raport cu fondul construit.

Aspectul construcţiilor şi materialele folosite: se vor utiliza materiale specifice şi se recomandă utilizarea culorilor pastelate în tonuri calde, atât la construcţii cât şi la împrejmuiri.

Autorizarea lucrărilor de construire şi/sau desfiinţare se va face pe baza şi în conformitate cu avizul M.C.C.

De asemenea pana la clasarea monumentului istoric nu este nevoie sa se obtina aviz de la Directia de Cultura in vederea obtinerii avizului de constructie.

III.4 – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Zonele de protectie sanitata se stabilesc prin studii de impact. In lipsa studiilor de impact, zonele de protectie sanitara sunt stabilite prin Ordinul mnistrului sanatatii nr.536/1997.

Intre întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii, si teritoriile protejate invecinate, se asigura zone de protectie sanitara. Prin teritorii protejate, în sensul normelor sanitare, se întelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati.

In cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate între zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt cele stabilite prin **Anexa la Ordonanta de guvern nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si redate mai jos:**

Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m

- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de proci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m a3.9.43.9
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatatiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

Conformarea la prevederile alin. (1) se va face in termen de 180 de zile de la intrarea in vigoare a prezentelor norme.

Suprafetele de teren incluse în zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante (plumbul si compusii de plumb, fluorul si compusii sai, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

Unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala (spitale, centre de sanatate, crese, gradinite, scoli, biblioteci, muzee, etc.) se vor amplasa în asa fel încît sa li se asigure o zona de protectie de minimum 50 m fata de locuinte, de arterele de circulatie cu trafic intens sau de zonele aglomerate.

Adaposturile pentru cresterea animalelor în curtile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine si 2 capete bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel încît sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor în vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se întretin în buna stare de functionare; vidanjul se va descarca în cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Colectarea la locul de producere (precolectare primara) a reziduurilor menajere se face în pungi de polietilena amplasate in recipiente acoperite, dimensionate în functie de cantitatea produsa, de ritmul de evacuare si de categoria în care se încadreaza reziduurile menajere din locuinta. Precolectarea secundara, adica strîngerea si depozitarea provizorie a pungilor cu deseuri menajere în punctele de precolectare organizata, se face în recipiente dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, usor transportabile. Containerele vor fi concepute în asa fel încît accesul la ele sa fie rapid si usor, iar sistemul lor de acoperire sa fie usor de manevrat si sa asigure etansietatea. Ele vor fi amplasate în spatii special amenajate, mentinute în conditii salubre.

Administratia locala va asigura colectarea, îndepartarea si neutralizarea reziduurilor stradale. Este interzisa depozitarea reziduurilor stradale, dupa colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat.

Deseurile urbane trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile si nereciclabile. In acest scop se vor asigura capacitati adecvate de sortare si depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separata de la sursa (sticla, material plastic, hîrtie, deseuri predominant organice, biodegradabile etc.).

a) Deseuri menajere:

Deseurile predominant organice, biodegradabile se colecteaza astfel încît:

- orice risc sau disconfort creat de mirosuri, insecte, rozatoare sa fie evitat;
- pe cat posibil sa nu se amestece cu alte tipuri de deseuri;
- sa se colecteze, pe cat posibil, deseuri fara substante poluante.

Deseurile voluminoase se colecteaza, se transporta si se trateaza astfel încît sa se permita reciclarea si refolosirea prin sortarea si tratarea separata a diferitelor componente din deseul voluminos respectiv. Ele nu pot fi colectate în containerele obisnuite si de aceea agentul economic responsabil cu gestionarea deseurilor va asigura ridicarea lor periodica si transportul lor cu mijloace adecvate. Populatia va fi anuntata din timp asupra perioadei de colectare.

Deseurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.): agentul economic responsabil va asigura functionarea unui sistem de colectare a deseurilor periculoase care pot aparea în deseurile menajere: acumulatori uscati, tuburi sub presiune (tip spray), tuburi fluorescente, recipiente în care au fost substante toxice, substante toxice de uz menajer, medicamente etc.

Se accepta ca medicamentele sa fie colectate si tratate împreuna cu deseurile menajere obisnuite, daca exista siguranta ca populatia, în general, sau grupuri de populatie nu au acces la locul unde acestea se depoziteaza.

b) Deseuri comerciale similare celor menajere:

- sistemul de colectare trebuie sa urmeze, pe cat posibil, acelasi principiu de reciclare a materialelor rezultate din unitati comerciale, institutii publice, birouri, mica industrie, unitati mestesugaresti, daca aceste deseuri prezinta compozitie si proprietati similare cu cele ale deseurilor menajere.

c) Deseuri din parcuri si gradini:

- deseurile specifice, predominant vegetale, din parcuri si gradini, trebuie reciclate prin compostare, de preferat la locul de producere, sau, daca nu este posibil, sa fie dirijate spre un sistem similar în exteriorul parcului, unde se composteaza resturile vegetale din alte surse.

d) Deseuri din piete:

- se va asigura colectarea separata a deseurilor de origine vegetala, care pot fi compostate, si a celorlalte deseuri care se preteaza la reciclare, cum ar fi: material plastic, hîrtie, sticla etc., similare cu cele menajere. Administratia pietei va asigura recipiente marcate si amplasate în locuri special amenajate.

e) Deseuri din constructii:

- componentele nereciclabile din refacerile drumurilor, din demolari si constructii se colecteaza si se folosesc într-un sistem de reciclare; orice deseu din demolari este considerat contaminat si se colecteaza separat, dirijandu-se într-un sistem care sa nu permita accesul persoanelor neautorizate. Antreprenorul are obligatia sa monteze recipiente de colectare adecvate.

f) Deseurile rezultate din îngrijiri medicale acordate la domiciliul pacientului sau cele rezultate din activitatea de îngrijiri medicale acordate în cabinetele medicale amplasate în cladiri de locuit urmeaza circuitul deseurilor de îngrijiri medicale cu risc, conform reglementarilor legale specifice. Persoanele care îsi administreaza singure tratamente injectabile la domiciliu si cadrele medicale care aplica tratamente la domiciliu sunt obligate sa colecteze deseurile rezultate în recipiente cu pereti rezistenti (cutii din carton, cutii din metal etc.), pe care le vor depune la cea mai apropiata unitate de asistenta medicala publica.

Cabinetele medicale vor respecta legislatia specifica în domeniu. Se interzice depunerea deseurilor rezultate din îngrijiri medicale în containerele comune ale cladirilor de locuit.

g) Deseurile stradale se compun din: deseuri rezultate din maturarea strazilor si deseuri asimilabile celor menajere, precolectate în recipiente stradale.

Deseurile asimilabile cu cele menajere se precolecteaza în recipiente stradale (cosuri, pubele, containere) asigurate de catre primarii.

Deseurile stradale urmeaza filiera de neutralizare a deseurilor menajere.

h) Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari în gospodarii particulare (vezi cap. II.2.a.2 si II.8.), care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor.

Metodele si tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar.

Reziduurile toxice si periculoase se depoziteaza si se neutralizeaza numai în conditiile stabilite conform reglementarilor în vigoare.

Depozitele de deseuri urbane, controlate, instalatiile de compostare a deseurilor organice si biodegradabile, instalatiile de incinerare trebuie proiectate, construite si administrate astfel încît sa se realizeze conditii de împiedicare a eliminarii si diseminarii poluantilor în mediul natural: sol, ape de suprafata, ape subterane, aer sau în mediul urban.

Sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere este permis numai cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri

menajere se va alege astfel încît sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor.

III.5 – PĂDURI

Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Inspectoratului de regim silvic si vanatoare.

Pentru alte conditii vezi capitolul II.9.

III.6 – CONDIŢII DE PROTECŢIE A REŢELELOR TEHNICO-EDILITARE ŞI SERVITUŢILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂŢILOR

III.6.a REŢELE DE ALIMENTARE CU APĂ

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la funcţiile, construcţiile şi drumurile, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanţă minimă de 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la minim 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătăţii privind "Normele de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei" stabileşte:

Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităţilor (art. 23):

- sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităţilor trebuie să fie protejată împotriva activităţilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecţie sanitară şi controlul activităţilor poluante din teritoriul aferent;
- sursele de apă de profunzime trebuie amplasate şi construite astfel încât să fie protejate de inundaţii şi şiroiri şi împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului şi al animalelor;
- sursele de suprafaţă vor fi protejate de activităţile umane majore: industrie poluantă, depozite de deşeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism şi agrement.

Norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art. 27):

- fântâna trebuie amplasată şi construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea; în situaţia în care construcţia fântânii nu asigură protecţia apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puţin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deşeuri de animale etc.;
- adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mic de 4,00 metri, pereţii să fie astfel amenajaţi încât să prevină orice fel de contaminare exterioară şi prevăzuţi cu ghizduri de minimum 0,70-1,00 metri deasupra solului şi minimum 0,60 metri sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecţie, amenajat în pantă, cimentat sau pavat;

Norme de igienă referitoare la colectarea şi îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):

- îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin reţea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilităţii de racordare la sisteme publice de canalizare, unităţile sunt obligate să-şi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;

- este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere şi industriale, precum şi deversarea acestora în zonele de protecţie sanitară a surselor şi a instalaţiilor centrale de alimentare cu apă;
- canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localităţile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;
- în cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluţii individuale de colectare şi neutralizare a reziduurilor lichide;
- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate şi amplasate conform normelor în vigoare.

H.G. nr. 930/11.08.2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.

III.6.b REŢELE DE IRIGAŢII

Prin avizul ANIF nr. 19/28.02.2025 au fost transmise lucrarile de imbunatatiri funciare existente si nu se mentioneaza daca sunt prevazute lucrari de îmbunătăţiri funciare in viitorul apropiat, pe teritoriul comunei Gradinari.

III.6.c REŢELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform adresei TRANSELECTRICA nr. 11330 din data 29.09.2017, teritoriul comunei Gradinari nu este străbătut de instalatii ce apartin C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A.
Pentru retelele de 110 kV, 20 kV si 0,4kV se vor avea in vedere cele de mai jos.

Pentru buna desfasurare a activitatii de alimentare a populatiei si a consumatorilor industriali cu energie electrica, gaze naturale, combustibil lichid si apa potabila se va respecta legislatia in vigoare si prevederile mentionate in avize, dupa cum urmeaza:
Pentru respectarea zonelor de protectie fata de liniile de transport energie electrica se va tine seama de:
- **Legea energiei electrice nr. 123/2012**
- **Ordinul ANRE nr. 4/2007;**
- **PE 104/93, PE 106/95, PE 107/95, PE 106/2003;**
- **NTE 007/08/00;**
- **SR8591/1 - 97;**

• Pentru **LEA 110 kV** culoarul de trecere (de funcţionare), zona de protecţie si de siguranţa este de 37 m simetrica fata de axul LEA (18,5 m din axul liniei stânga - dreapta). In aceasta zona trebuie respectate restricţiile si interdicţiile conform NTE 003/2004 si Ordinul ANRE nr. 4/2007 in scopul funcţionarii normale a LEA si pentru evitatrea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului;

• Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007.modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice, art. 18, punctul 7, anexa nr. 4a, se va păstra o distanta de 3,5 m (5 m stânga - dreapta fata de axul liniei) intre conductorul extrem al **LEA 20 kV** la deviaţia maxima si cea mai apropiata parte a clădirii, fara sa constituie traversare.

• Pentru **LES 20 kV si 0,4 kV**, conform Ordinului ANRE nr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice , art. 21, anexa nr. 5b, este interzis a se realiza orce fel de construcţii la distante mai mici in plan orizontal (paralelism) de 0,6 m fata de cablurile electrice.

• Conform Ordinului ANRE nr.4/2007, modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice, art. 17, alin.2, litera a, fata de **posturi de transformare aeriene** se va păstra o distanta de aproximativ 20 m ;

- Conform Ordinului ANRE nr.4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacităţilor energetice, art. 17, al in.2. litera c , fata de **posturi de transformare supraterane** in anvelopa de beton, se va păstra o distanta de 3 m ;
- In conformitate cu Legea energiei si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.44 alin.(4) si art.49 litera f, trebuie sa fie asigurat continuu accesul la instalaţiile operatorului de distribuţie pentru lucrări de mentenanta . Începerea, respectiv desfăşurarea lucrărilor de construcţii, săpaturi se va face cu instiintarea si colaborarea permanenta cu personalul autorizat UO MT/ JT ILFOV VEST si numai dupa obţinerea de avize punctuale pentru viitoarele obiective propuse ;

SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINĂTATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 .

III.6.d REȚELE DE GAZE NATURALE

În prezent sursa de asigurare a căldurii pentru întreaga populație a comunei o reprezintă combustibilul solid (lemne și/sau cărbuni).

Pentru buna desfasurare a activitatii de alimentare a populatiei si a consumatorilor industriali cu energie electrica, gaze naturale, combustibil lichid si apa potabila se va respecta legislatia in vigoare si prevederile mentionate in avize, dupa cum urmeaza:

Pentru respectarea zonelor de protectie fata de liniile de transport gaze naturale se vor aplica prevederile:

- **„Normelor tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare din amonte şi de transport gaze naturale" (norme tehnice aprobate prin Decizia preşedintelui ANRGN nr. 1.220/2006),**
- **Legeii Gazelor nr. 123/2012,**
- **STSA-ului 9312 – 87,**
- **Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003.**

Conform avizului nr. 57199, din data de 10.10.2017, eliberat de **Distrigaz Sud Rețele S.R.L.,** în localitatea Grădinari, societatea nu deține licență de operare a sistemului de gaze naturale și nici nu operează elemente ale sistemului de distribuție gaze naturale.

Conform Avizului nr. 2059/19.03.2024, eliberată de **OMV PETROM S.A.,** referitor la distanțele de siguranță/ protecție in cazul constructiilor pentru locuinte se vor respecta urmatoarele distante:

50 m fata de sonde

20 m fata de conductele de gaz

5 m fata de conductele de titei. prevederile Ordinului 278/1986 și ale Ordinului 49/2007.

Conform Ordinului 278/1986privind" Normele tehnice de proiectare, execuție și mentenanță, aferente obiectivelor din domeniul producției/ înmagazinării gazelor naturale", Partea I " Instruirea zonelor de protecție și siguranță aferente obiectivelor din domeniul producției/ înmagazinării gazelor naturale", din capitolul 5 (**Zona de protecție și zona de siguranță aferentă conductelor pentru producție/ înmagazinare a gazelor naturale**), punctul 5.6 reiese:

Zona de protecție

5.6 Zona de protecţie pentru conducte este zona care se întinde de o parte şi alta a axului conductei şi este definită înfuncţie de diametrul nominal al conductei, conform tabelului nr. 1.

5.7 În zona de protecţie nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului

5.8 În zona de protecţie nu vor circula vehicule cu excepţia utilajelor pentru efectuarea lucrărilor agricole curente şi a utilajelor de construcţii care intervin pentru întreţinere şi reparaţii. În zona de protecţie nu se vor planta pomi şi sunt interzise lucrările ce ar afecta conducta îngropată (scarificări şi nivelări). În zona de protecţie sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori şi nu se angajează activităţi de natură a periclita integritatea conductei.

ZONA DE PROTECŢIE LA CONDUCTELE PENTRU PRODUCŢIE/ÎNMAGAZINARE A GAZELOR NATURALE

Tabelul nr. 1

Diametrul nominal al conductei (Dn) [mm]	**Latimea zonei de protectie [m]**
Dn ≤ 150	2 x 2
150 <Dn ≤ 300	3 x 2
300 <Dn ≤ 500	4 x 2
Dn> 500	6 x 2

Zona de siguranţă şi distanţa de siguranţă

5.9 Zona de siguranţă pentru conducte este zona care se întinde, de regulă, pe 200 m de fiecare parte a axei conductei.

5.10 Zona de siguranţă se extinde până la limita distanţelor de siguranţă, pe o parte sau pe ambele părţi ale conductei.

5.11 În cazuri speciale, în urma unei analize de evaluare a riscului, operatorul conductei poate extinde zona de siguranţă.

5.12 Pentru autorizarea executării oricăror construcţii în zona de siguranţă a obiectivelor din sectorul gazelor natural este obligatorie obţinerea avizului scris al operatorului conductei.

5.13 Distanţa de siguranţă faţă de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale (staţii de comprimare, staţii de reglare-măsurare, etc.) se măsoară de la parteaexterioară a împrejmuirii.

5.15 Pe o distanţă mai mică decât distanţa de siguranţă, nu poate fi construită nici un fel de clădire, care adăposteşte persoane (locuinţe, spaţii de birouri etc).

Conducte subterane	Pentru conducte de fluide inflamabile (gaze, țiței, produse petroliere) distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp la conductă este de 5 m; distanța poate fi redusă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiaruluiconductei. Pentru conducte de transport de gaze inflamabile, pe porțiunile unde acestea sunt considerate de categoria a II-a din punctul de vedere al siguranței, se respectă o distanță egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului; distanța poate fi redusă, în cazuri obligate, cu acordul beneficiarului conductei. În celelalte situații distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp la conductă este de 2 m.

Pentru detalii referitoare la obiectivele si traseele de productie si inmagazinare gaze naturale aferente OMV PETROM S.A. se va consulta planșa 04.2 "Reglementări –Echipare edilitară – Rețele electrice, gaze si telecomunicatii"

Conform avizului nr. 22058/527/13.03.2024, eliberat de **S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș**, sunt transmise condițiile tehnice conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi resepctate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale: Dn 500 Hurezani – Corbu – București (Țicleni Fir I) (tronsoane: Albeni-Grădinari, Grădinari – 16 februarie), Dn 500 Albeni – București (Țicleni Fir II), Dn 200 Racord alimentare gaz S.R.M. Bolintin Deal și următoarele obiective:

- 20 m – locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) exită până la 45 de clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200 m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);
- 100 m – clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel putin 5 zile pe saptamana, timp de 10 saptamani, in orice perioada de 12 luni (zilele si saptamanile nu trebuie sa fie consecutive) in situatia in care sunt mai putin de 45 de cladiri in UCL, daca exista peste 46 de cladiri distanta minima este de 200 m;
- 200 m – cladiri cu patru sau mai multe etaje;
- 6 m – constructii usoare, fara fundatii, altele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6 m – parcari auto;
- 20 m – statii electrice si posturi de transformare a energiei electrice;
- 50 m – depozite de gunoaie, depozite de dejectii animaliere;
- 30 m – depozite de GPL, carburanti, benzinarii;
- 6 m – diguri de protectie, de-a lungul apelor;
- 20 m – statii de epurare, gospodarie apă;
- 1000/2000 m (amonte/ aval) – balastiere in albia raurilor;
- 200 m – lucrari miniere (la suprafata sau in subteran);
- Paralelism cu drumuri:
  - (5) Nationale (europene, principale, secundare) – 22m;
  - (6) De interes judetean – 20m;
  - (7) De interes local (comunale, vicinale, strazi) – 18m;
  - (8) De utilitate privata – 6m;
- Paralelism cu căi ferate:
  - (9) Ecartament normal – 50m;
  - (10) Inguste, industriale, de garaj – 30m;
- Paralelism de rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.) – 5m, cămine de vizitare – 6m;
- Distanța minimă dintre împrejumuirea S.R.M. Grădinari și construcții este următoarea:
  - (11) 20 m – cladiri cu pana la 3 etaje inclusiv, fara restrictii referitoare la numarul de cladiri sau numarul ocupantilor;
  - (12) 200 m – cladiri cu 4 sau mai multe etaje, fara posibilitatea de reducere a acestei distante.
- Cimitire, elestee, amenajari sportive si de agrement (strand, teren tenis etc.) – conditionate de măsuri suplimentare.

Pentru protecţia şi funcţionarea normală a obiectivelor aparţinând SNT, în conformitate cu "Normele tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de transport gaze naturale" publicate în M.O. nr. 171 bis/10.03.201, au fost instituite "Zonele de protecţie şi de siguranţă" astfel;

- **ZONA DE PROTECȚIE:**

Zona de protectie a unei conducte de transport gaze naturale este zona din vecinatatea conductei in care se instituie inderdictii privind accesul persoanelor, amplasarea constructiilor si natura activitatilor care se pot desfasura cu scopul asigurarii accesului permanent in vederea operarii, inspectarii sau mentenantei conductei si evitarii interventiilor externe care ar putea determina functionarea necorespunzatoare sau deteriorarea conducte – art. 31-(1).

Distantele de protectie minime recomandate sunt prevazute in Anexa 9 din Normele Tehnice mai sus mentionate.

- **ZONA DE SIGURANȚĂ:**

Zona de siguranta a unei conducte de transport gaze naturale este zona din vecinatatea conductei in care se instituie interdictii privind accesul persoanelor, amplasarea constructiilor si natura activitatilor care se pot desfasura in scopul de a se asigura functionarea in conditii de securitate a conductei si de a se evita punerea in pericol a oamenilor, bunurilor si mediului din vecinatatea conductei; zona de siguranta a conductei cuprinde si zona de protectie a acesteia – art. 32-(1).

Principalele prescriptii privind distantele de siguranta sunt prevazute in anexa 10 din Normele Tehnice mai sus mentionate.

Pentru detalii referitoare la traseele Transgaz se va consulta planșa 04.2 "Reglementări – Echipare edilitară – Rețele electrice, gaze si telecomunicatii" împreuna cu avizul nr. 5710/20.11.2017 emis de S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaş, anexate acestei documentații.

III.6.e CĂI DE COMUNICAȚII

Se interzic orice construcţii sau amenajări (inclusiv imprejmuiri) pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea autostrăzilor şi drumurilor noi propuse;
- realizare şi modernizarea intersecţiilor;
- realizarea spaţiilor de parcare
- modernizarii drumurilor existente
- realizarea lucrarilor de infrastructura feroviara

In zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor, autostrăzilor şi căilor ferate este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

Pentru alte conditii vezi capitolul II.5 si capitolul III.9.d

Fac parte integranta din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, terenurile si plantatiile care fac parte din zona drumului. De asemenea, se considera ca facînd parte din drum cladirile de serviciu si orice alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii sau exploatarii drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

Drumurile nationale, judetene si comunale îsi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate în vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii în curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea. Limitele **zonelor de siguranta ale drumurilor** in cale curenta si aliniament sunt urmatoarele:

Drumuri situate la nivelul terenului	1,50 m	De la marginea exterioara a santurilor
Drumuri in rambleu	2,00 m	De la piciorul taluzului
Drumuri in debleu cu H ≤ 5,0 m	3,00 m	De la marginea de sus a taluzului
Drumuri in debleu cu H > 5,0 m	5,00 m	De la marginea de sus a taluzului

Pe sectoarele de drumuri publice, care traverseaza localitatile, locuitorii sunt obligati sa întretina santurile, rigolele, podetele de la intrarile în curti, plantatiile, trotuarele sau caile pietonale din dreptul locuintelor si al terenurilor pe care le detin. Supravegherea îndeplinirii sau a neîndeplinirii acestor obligatii revine autoritatilor administratiei publice locale.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, conditiile de deplasare a pietonilor si ciclistilor prin amenajari de trotuare si piste.

Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate.

Autoritatile administratiei publice locale împreuna cu Politia rutiera au obligatia de a reglementa circulatia, parcarea, stationarea si oprirea pe strazi a vehiculelor. Parcarea se admite, de regula, în locuri special amenajate în afara benzilor de circulatie si a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Politia rutiera. Nu se admit oprirea si parcarea pe benzile de circulatie ale drumurilor nationale si judetene. Pe strazi se poate admite oprirea, dar nu stationarea si parcarea, pe benzile de circulatie.

In functie de intensitatea traficului, drumurile publice vor fi prevazute cu statii amenajate în afara fluxului circulatiei, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Semnalizarea unitara si amenajarea acestora se asigura de catre consiliile locale în intravilan si de catre consiliile judetene în extravilan, indiferent de categoria drumului. Amplasarea statiilor pentru aceste mijloace se stabileste de administratorul drumului împreuna cu Politia rutiera, oficiile rutiere judetene si detinatorii vehiculelor de transport în comun.

Drumurile trebuie sa fie mentinute de catre administratorul drumului în stare tehnica corespunzatoare desfasurarii traficului în conditii de siguranta.

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, de conservarea si protectia mediului si de planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum si de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele pietonilor, ciclistilor, persoanelor cu handicap si de varsta a treia.

Pe drumurile publice sunt interzise:

a) competitiile sportive, fara avizul prealabil al administratorului drumului si al Politiei rutiere. Organizatorii poarta raspunderea si iau toate masurile pentru siguranta traficului rutier si redarea ulterioara a drumului pentru circulatia publica, în conditiile existente anterior organizarii competitiei;

b) intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roti sau pe senile, precum si pierderea, prin scurgerea din vehicule, în timpul transportului, de materiale de constructie sau de alte materii;
c) curatarea sau spalarea vehiculelor de pamînt, de materiale sau de alte substante; aceasta se va realiza înainte de a patrunde în drum si numai pe suprafete special amenajate prin grija administratorului drumului;
d) scurgerea lubrifiantilor, a unor produse inflamabile, toxice sau de alta natura;
e) ocuparea, prin depozitare, a partii carosabile, a statiilor mijloacelor de transport în comun, a santurilor, trotuarelor, pistelor si zonelor de siguranta a drumului, precum si afectarea starii de curatenie a acestora;
f) circulatia autovehiculelor pe acostamente, pe santuri, pe trotuare, pe spatii de siguranta ale drumurilor ori pe banda mediana a autostrazilor;
g) circulatia pe drumurile publice, modernizate, a vehiculelor cu pneuri cu cuie, cu senile, fara bandaje de protectie, precum si transportul prin tarare a unor obiecte sau materiale; prin exceptie este admisa circulatia vehiculelor apartinînd Ministerului Apararii Nationale sau Ministerului de Interne, în cazul în care nu exista posibilitatea evitarii drumurilor publice modernizate, cu acordul si în conditiile stabilite de administratorul acestora.

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care pericliteaza siguranta circulatiei. Pentru conditii specifice de amplasare vezi cap. II.1.b.2., II.1.b.3., II.2.b.2., II.2.b.3.

Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor, prin amplasarea supraterana sau subterana a unor constructii, instalatii sau panouri publicitare acceptate de administratia drumurilor, se aplica tarife de utilizare, care se constituie ca venituri la dispozitia administratorului, respectiv pentru administrarea, exploatarea, întretinerea, repararea si modernizarea drumurilor publice. Se excepteaza perceperea de tarife de utilizare de catre administratorii drumului, daca amplasarea se realizeaza pe zonele de protectie unde acestia nu sunt detinatori. Perceperea si folosirea acestor tarife de utilizare a zonelor de protectie proprietate privata se realizeaza de catre detinatorul terenului respectiv.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, în afara partii carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Constructia, repararea si întretinerea acestor lucrari, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei în vigoare.

In vederea fluidizarii traficului în afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar, la o distanta mai mica de 50,00 m de marginea imbracamintei asfaltice în cazul autostrazilor, al drumurilor expres si al drumurilor nationale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean.

Zona de protectie a drumurilor este:
- autostrăzi - 50 m, de la limita imbracamintii asfaltice pana la limita exterioara a zonei de siguranta.
- drumuri naţionale - 24 m;de la limita imbracamintii asfaltice pana la limita exterioara a zonei de siguranta.
- drumuri judeţene - 22 m; de la limita imbracamintii asfaltice pana la limita exterioara a zonei de siguranta.
- drumuri comunale - 20 m. de la limita imbracamintii asfaltice pana la limita exterioara a zonei de siguranta.

FEROVIARE

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de magisrala CFR 900 Bucureşti–Craiova-Jimbolia (Timiş).

Caracteristicile acestei linii au fost expuse in capitolul 2.3.1.

Mentionam cele 3 zone de importanta pt. terenurile aflate in domeniul public al statului sau in domeniul privat al CFR, a caror administrare este incredintata CFR.

- **zona cadastrală**-se va respecta cu stricteţe zona cadastrală CFR (teren proprietate a Statului Român, administrat de MT şi concesionat de C.N.C.F. "CFR" - S.A., public CFR sau privat CFR) cu limită variabilă, aşa cum a fost el expropriat, respectiv cumpărat, pentru construirea liniilor de cale ferată. Limita zonei cadastrale CFR se găseşte în arhiva Sucursalei Centrul Regional de Exploatare, întreţinere şi Reparaţii CF Bucureşti - Serviciul Cadastru feroviar, unde Planurile de situaţie cadastrale CFR Sc. 1:1000 sunt corelate cu Procesele-verbale de delimitare a zonei cadastrale CFR, fiind interzis încălcarea (ocuparea) terenului CFR;
- **zona de siguranţă-** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului. În cazul în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condiţiile legii.
- **zona de protecţie-** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita de maxim 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcţionării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecţie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile. În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

III.6.f REŢELE DE TELECOMUNICAŢII

Amplasarea retelelor de telecomunicatii se va supune conditiilor specificate in REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM si se va urmari inclusiv aplicarea conditiilor din HG nr. 490/11.05.2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG 525/1996.

In continuare redam continutul HG 490/11.05.2011, publicata in Monitorul oficial nr.361/24.05.2011.

Citãm:

„ ART.I

Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare, se completează după cum urmează:

1. La articolul 18, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (2^1), cu următorul cuprins:

"(21) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în

zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

2. La articolul 28, după alineatul (2) se introduc şapte noi alineate, alineatele (3)-(9), cu următorul cuprins:

"(3) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

(5) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea reţelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

(8) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

(9) Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea reţelei stradale, precum şi a drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate în extravilanul localităţilor, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situaţia drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate în extravilanul localităţilor, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului."

IV – DISPOZIŢII FINALE

Se vor respecta intocmai aliniamentele, retragerile si indicatorii urbanistici pentru fiecare zona functionala.

La emiterea Certificatelor de urbanism se vor consulta atat plansele cat si partea scrisa – Memoriul General si Regulamentul Local de Urbanism – a prezentei documentatii, avizele emise de avizatori, studiile de fundamentare precum si legislatia aferenta.

V – ANEXE

V.1 – ANEXA 1 – Definiții ale unor termini utilizați în Regulamentul Local de Urbanism

• **ALINIAMENT** = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată. Aliniamentul nu poate fi mai mic decat cel stabilit prin profilele strazilor, mentionate la capitolul 8 din cadrul Prescriptiilor generale din Regulamentul local de urbanism si prezentate pe plansa de reglementari pentru circulatii. **Prospectul drumurilor determina aliniamentul reglementat al imprejmuirii**, care se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsa intre aliniamentul actual si cel reglementat va trece in domeniul public in conditiile prevazute prin lege, in baza programelor de dezvoltare ale autoritatii locale. In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent. In toate cazurile in care nu se specifica altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se refera la aliniamentul reglementat.

• **ALINIEREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

• **ANEXE ALE LOCUINŢELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 maşini, pentru depozitare casnica (magazii), pentru adapostul animalelor de companie, pentru agrement (umbrare, chioscuri, pergole acoperite, sere); suprafata insumata a garajelor si magaziilor aferente unei locuinte nu vor depasi 50 - 100 mp

• **ANEXE GOSPODARESTI** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală de locuit, destinate adăpostirii animalelor (grajduri, cotete) şi depozitarii produselor agricole (magazii, soproane, patule) pentru subzistenţă sau comercializare. Sunt admise de regula in zona **L** si numai daca parcela are suprafata de minim 1000 mp. Adaposturile de animale pot avea **capacitatea maxima** de **cinci animale mari***sau***10 animale mici***sau***20 pasari**. Suprafata insumata a anexelor gospodaresti aferente unei locuinte nu va depasi valoarea specificata in capitolul ***L – zona de locuit***.

• **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafata construita desfasurata (**suprafata desfasurata a tuturor planseelor**) si **suprafata parcelei**. **Nu se iau in calculul** suprafetei construite desfasurate: suprafata **subsolurilor** cu **inaltimea libera** de **pana la1,80 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;

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

• daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

- daca o constructie este edificata pe **o parte de teren dezmembrata** dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza in raport cu **ansamblul terenului initial**, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

Vezi si **POT**

- **COMERŢ CU RAZA MARE DE SERVIRE**: activitati comerciale cu frecventa de vizitare rara, de regula folosind ca mijloc de transport autoturismul. Sunt incluse:
  - centre comerciale regionale
  - hipermagazine
  - mari magazine specializate (materiale de constructii, gradinarit, bricolaj etc)
  - magazine care desfac bunuri de folosinta indelungata
- **DEZVOLTARE DURABILA – satisfacerea necesitatilor prezentului, fara a se compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare.**
- **EXTINDERI(NOI EXTINDERI) –** suprafetele introduse in intravilan dupa 01.01.1990, prin planuri urbanistice, aprobate conform legii. Termenul se refera la extinderea intravilanului, dupa 01.01.1990.
- **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri şi număr de **niveluri convenţionale,** înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între**cotaterenului** (în situaţia **anterioară** lucrărilor de terasament) şi streasina sau partea superioară a parapetului terasei(atic).

NOTA – in cazul unei UTR este indicat atat nivelul maxim de inaltime, cat si cel minim. Prin regim minim de inaltime se intelege cel mai jos nivel de inaltime al unei zone. Ex: P+4E – P+7E stabileste(reglementeaza) faptul ca in zona respectiva nu se pot executa cladiri cu nivel de inaltime sub 4 etaje si nici cladiri cu nivel de inaltime peste 7 etaje.

REFERITOR la inaltimeaconstructiilor,**H.G. nr. 525/1996** stabileste: „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, **fara ca diferentade inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.**"

IN SENSUL PREZENTULUI REGULAMENT cladiri **imediat invecinate**, sunt cele amplasate alaturat(pe cele trei laturi in afara de latura de la aliniament), de aceeasi parte a strazii.

- **LOCUINTE DE SERVICIU** – *in sensul prezentului regulament* - locuinte destinate personalului sau invitatilor ocazionali ai unei firme, amplasate, prin exceptie de la reglementarile **OMS 536/1997**, in zone in care construirea de locuinte este nerecomandabila sau interzisa. **Beneficiarul isi asuma riscurile** legate de amplasare, neputand sa reclame ulterior neasigurarea conditiilor propice locuirii.
- **LOT** – *conformDEX*- fiecare dintre porţiunile în care a fost împărţit un teren sau o pădure; parcelă
- **A LOTIZA** – *conform DEX* - a împărţi un teren în loturi; a parcela
- **LIMITA(E)** - *conform DEX* -ceea ce mărgineşte ceva; hotar; margine.
- **A PARCELA** –conform DEX - a împărţi un teren, o pădure etc. în parcele; a lotiza

PARCELARE – *conform Legii nr. 350/2001, Anexa nr. 2*– **"actiunea urbana prin care o altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica inaltime."**

PARCELARE – *conform H.G. 525/1996, art. 30, punctul 1)* –**"Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 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 protectie a mediului." Vezi si punctele 2) si 3) ale aceluiasi articol.**

PARCELARE – *conform DEX* -**Acţiunea de a parcela şi rezultatul ei; lotizare.**

- **PARCELA(E)** – *conform DEX* **-porţiune de teren precis delimitată în cadrul unei suprafeţe mai mari, destinată unei anumite întrebuinţări;**

- **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (PUD)**–*conform L nr. 350/2001,art. 48* -are exclusiv caracter de reglementare specifica **pentru o parcela** in relatie cu parcelele invecinate.PUD nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functiunea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementari cu privire la:

- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei(lotului);
- procentul de ocupare a terenului
- accesuri auto si pietonale
- conformarea arhitectural-volumetrica
- modul de ocupare al terenului
- designul spatiilor publice

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea conditiilor de construire.

- **PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ)** – este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. Planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general.
- Planul urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:
- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie in cazul:

- zonelor centrale ale localitatilor;
- zonelor construite protejate si de protectie a monumentelor,
- zonelor de odihna, agrement si turism;
- zonelor/parcurilor industriale, tehnologice si zonelor de servicii;
- parcelarilor pentru divizarea in mai mult de 3 parcele(loturi);
- infrastructurii de transport;
- zonelor supuse restructurarii sau regenerarii urbane;
- altor zone stabilite de autoritatile publice locale din localitati, potrivit legii.

Stabilirea zonelor pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regula in Planul urbanistic general.

Planurile urbanistice zonale pentru zone protejate nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice zonale care trateaza parti din acestea. Sunt admise numai modificari care pot fi stabilite prin Planul urbanistic de detaliu si care nu modifica caracterul general al zonei.

Planurile urbanistice zonale reglementeaza conditiile de amplasare a investitiilor, indiferent de natura lor sau de beneficiar.

Prin Planul urbanistic zonal se pot stabili reglementari cu privire la:

- regimul de construire,
- functiunea zonei,

- inaltimea maxima admisa,
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT),
- procentul de ocupare a terenului (POT),
- retragerea cladirilor fata de aliniament
- distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,
- caracteristicile arhitecturale ale cladirilor,

materialele admise.

- **PUZ sau PUD *dupa caz***–sintagma care se refera la modalitatea de detaliere a reglementarilor dintr-o zona.

Exemplu: In cazul in care se executa cinci locuinte individuale intr-o curte, **fara a parcela terenul** (condominiu) detalierea reglementarilor se face prin PUD (in acest caz nu se poate face dezmembrarea ulterioara a terenului deoarece acest lucru nu s-a reglementat prin PUD); in cazul in care se doreste **parcelarea** terenului in cinci parcele pentru a construi aceleasi cinci locuinte individuale, detalierea reglementarilor se face prin PUZ (vezi prevederile Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare)

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este **suprafata construita la nivelul solului**, cu **exceptia teraselor descoperite** ale parterului **care depasesc planul fatadei**, a platformelor, scarilor de acces. **Proiectia** la sol a **balcoanelor** a caror cota de nivel este sub **3,00 m de la nivelul solului** amenajat si a **logiilor inchiseale etajelor** se include in suprafata construita Vezi si CUT.
- **SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE** -serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL**(SAU SERVICII COMERCIALE) = societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale
- **STUDIU DE AMPLASAMENT** – pentru amplasarea panourilor/semnalelor publicitare – documentatie de urbanism care studiaza posibilitatile de amplasare a panourilor cu suprafata mai mare de **4,0 mp** si inaltime de la sol mai mare de **4,0 m** in relatie cu alte panouri/semnale si cu constructiile existente sau propuse in vecinatate; studiul se realizeaza pe minim lungimea pasului prevazut la punctul **II.1.a.2.b**de fiecare parte a amplasamentului avut in vedere; este necesar in cazul in care se solicita o derogare de la prevederile **II.1.a.2.b**
- **UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (UTR) –** subdiviziune urbanistica ateritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar. **Aceasta definitie este conforma cu OUG nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.**

V.2 – ANEXA 2 – Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de Urbanism

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - cu modificarile ulterioare
- OUG nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 5/2000 privind amenajarea teritoriului national - Sectiunea a III-a, zone protejate - M.Of. nr. 152/ 12.04.2000
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - secţiunea a V-a - Zone de risc natural
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar – cu modificarile ulterioare
- Legea 215/2001 a administratiei publice locale cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata,– cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Legea nr.114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 265/2006 (MO nr. 586/06.07.2006) pentru aprobarea si modificarea OUG nr. 195/2005 (MO nr. 1196/30.12.2005) privind protectia mediului cu modificarile ulterioare (OUG 164/2008, OUG nr. 114/2007
- Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane
- Codul Silvic al Romaniei, legea nr. 46/2008
- LEGE Nr. 315 din 28 iunie 2004privind dezvoltarea regională în România
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară.
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- Legea apelor. nr. 107/1996.
- LEGEA GAZELOR (nr. 351 din 14 iulie 2004) cu modificarile ulterioare
- Legea 13/2007 a energiei electrice
- Legea nr.307din12.07.2006 privind apararea impotriva incendiilor, M.Of.nr. 633 din 21 iulie 2006
- Lege 481/2004 privind protectia civila modificata si completata
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 243/28.11.2000 privind protectia atmosferei (publicata în Monitorul Oficial cu numarul 633/6.12.2000) Legea nr. 655/20.11.2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 243/2000 privind protectia atmosferei (publicata în Monitorul Oficial cu numarul 773/4.12.2001
- Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor,
- LEGE nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 120/2006 a monumentelor de for public
- Legea 318/2003 a energiei electrice
- Lege nr. 184/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 198/2004 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale
- ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr.108 din 27 iunie 2001 privind exploataţiile agricole
- Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploataţiilor agricole
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- HGR 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare şi conţinutul hărţilor de risc natural la alunecări de teren şi inundaţii
- HGR nr.932/2007 pentru aprobarea Metodologiei privind finanţarea de la bugetul de stat a hărţilor de risc natural pentru cutremure şi alunecări de teren
- Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- HOTARÂREA DE GUVERN nr. 1430/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind situatiile în care Ministerul Culturii si Cultelor, respectiv autoritatile administratiei publice locale, contribuie la acoperirea costurilor lucrarilor de protejare si de interventie asupra monumentelor istorice, proportia contributiei, procedurile, precum si conditiile pe care trebuie sa le îndeplineasca proprietarul, altul decât statul, municipiul, orasul sau comuna
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE – de aprobare a Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07
- H.G. nr.1739 din 06.12.2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii/autorizarii de securitate la incendii.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la reţeaua de electrificare şi la reţelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- HOTĂRÂRE Nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- ORDIN nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor şi programelor care intră sub incidenţa Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe
- Diferite reglementări tehnice în domeniu:

– I 22/1999 – Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor.

– SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare.

– SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.

– STAS 10859 – Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.

– 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public.

-I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucţiuni privind proiectarea, executarea şi exploatarea reţelelor şi instalaţiilor de televiziune prin cablu.
-I.6 PE/1997 –Normativ experimental pentru proiectarea şi executarea sistemelor de distribuţie gaze naturale cu conducte de polietilenă.
-I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
-3915/1994 – Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale.
-Diferite alte reglementări tehnice în domeniu;91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi.
-1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

HOTARÂRE nr. 321 din 14 aprilie 2005 privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiant*) - Republicare
-Ordonanta Guvernului nr. 29/1997 privind Codul Aerian Civil republicata cu modificarile si completarile ulterioare
-RACR – ZSAC editia 1/2015, modificata si completata
-RACR – AVZ editia 1/2015.

Intocmit,
Arh. Gheorghe Mihaela

Coordonator,
Arh. Berbenita Martian

Manager,
Ungureanu Alexandru

SOCIETATEA COMERCIALA GEOID S.R.L. 25 BUCUREŞTI - ROMANIA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Martian S.
BERBENIŢĂ
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

