

**PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM COMUNA BERCENI, JUD. PRAHOVA**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC GENERAL**

Proiect nr.: E113/2019

Beneficiar: Primăria Comunei Berceni

Proiectant General: S.C. TOPING COMPANY S.R.L. cu sediul in judetul Prahova, localitatea Ploiesti, strada Decebal, nr. 47, avand Cod Unic Inregistrare RO17755020, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J29/1465/2005, telefon:0767767591, email: daniel.pandele@toping.ro

Proiectant de specialitate Urbanism: GREENWOOD TECH GWT S.R.L. cu sediul central in judetul Dambovita, mun. Targoviste, str. Nicolae Filipescu, nr. 102, avand Cod Unic Inregistrare RO34108130, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J15/107/2015, telefon: 0730.036.101, email: mircea.atanasiu@gwtarh.ro

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL
SC TOPing Company SRL
prin
ing. CLAUDIA PETCU

ing. DANIEL PANDELE



PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM
GREENWOOD TECH GWT SRL

prin
SEF PROIECT
urb. dpl. Mircea ATANASIU



MANAGER PROIECT
ec. Diana CALINESCU

PROIECTAT
urb. dpl. Mircea ATANASIU
urb. Mihai NICOLESCU

REDACTAT
urb. Mihai NICOLESCU

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE

- I.1 Domeniu de aplicare
- I.2 Corelări cu alte documentații
- I.3 Condiții de aplicare
- I.4 Derogări de la prevederile regulamentului
- I.5 Condiții de construibilitate a parcelelor
- I.6 Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință
- I.7 Zone protejate naturale și antropice
- I.8 Organizarea circulațiilor
- I.9 Terenuri agricole din extravilan
- I.10 Terenuri agricole din intravilan
- I.11 Suprafețe împădurite
- I.12 Intervenții admise pe domeniul public
- I.13 Intervenții interzise pe domeniul public

II. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- II.1 ZONA DE LOCUIRE – L
- II.2 ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR – IS
- II.3 ZONA MIXTĂ – M
- II.4 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE – ID
- II.5 ZONA SPAȚIILOR VERZI – SP
- II.6 ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI FERROVIARĂ – CR+CF
- II.7 ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE – GC
- II.8 ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – ZDS
- II.9 ZONA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE – TE

III. ANEXE

- III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI BERCENI
- III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE
VIAȚĂ AL POPULAȚIEI
- III.3 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al Comunei Berceni, atât în intravilanul cât și în extravilanul localității.

1.2. Pentru terenurile unde există o interdicție temporară de construire până la finalizarea studiilor urbanistice, precum Planul Urbanistic Detaliat (P.U.D.) sau Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), orice lucrări de construcție sunt condiționate de elaborarea și aprobarea acestor studii conform prevederilor legale. Studiile vor detalia și dezvolta prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se astfel îndeplinirea obiectivelor strategice și urbanistice pentru dezvoltarea durabilă a comunei Berceni, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

Impunerea de zone cu interdicții temporare de construire până la elaborare și aprobare de documentație P.U.Z./P.U.D. s-a propus în zonele de intravilan existent (unde este necesar) și în zonele de intravilan nou propus.

În zonele propuse pentru extinderea intravilanului, autorizarea directă a construcțiilor este permisă pentru parcelele care:

- a) au acces legal la un drum public sau privat constituit conform legii;
- b) îndeplinesc condițiile minime de constructibilitate stabilite prin prezentul regulament;
- c) permit asigurarea echipării edilitare conform prevederilor legale;
- d) respectă indicatorii urbanistici și regulile de amplasare stabilite pentru zona funcțională respectivă.

Elaborarea unui PUZ este obligatorie exclusiv pentru:

- a) terenurile care necesită realizarea unor noi trame stradale;
- b) terenurile care necesită operațiuni de reparcelare sau restructurare funciară;
- c) ansamblurile de dezvoltare care implică mai multe proprietăți și necesită organizarea unitară a circulațiilor și utilităților;
- d) zonele delimitate distinct în Planul de Reglementări Urbanistice ca subzone pentru dezvoltare etapizată.

Delimitarea și etapizarea zonelor supuse elaborării PUZ:

- a) Delimitarea fiecărei subzone PUZ urmărește realizarea unei dezvoltări unitare și coerente din punct de vedere urbanistic, al circulațiilor și al echipării tehnico-edilitare.
- b) Suprafața unei subzone pentru care este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal nu va depăși 5,00 ha.
- c) În situația în care suprafața unei zone de dezvoltare depășește această valoare, aceasta se va împărți în mai multe subzone PUZ, delimitate astfel încât fiecare documentație să poată asigura o dezvoltare coerentă și independentă din punct de vedere funcțional și al infrastructurii.

Zonele marcate PUZ-1...PUZ-12 vor fi dezvoltate prin documentații de urbanism elaborate la nivelul întregii zone delimitate pe Planșele de Reglementări Urbanistice. Se vor evita PUZ-urile întocmite pentru parcele individuale sau pentru porțiuni care nu permit rezolvarea unitară a circulațiilor, echipării edilitare și spațiilor publice.

Delimitarea subzonelor PUZ este reprezentată în Planșele de Reglementări Urbanistice 3.1, 3.2 și 3.3 și constituie baza elaborării documentațiilor de urbanism ulterioare.

I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 și 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Berceni.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei.

2.3. Regulamentul local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare, respectiv PID Polul de creștere Ploiești, Secțiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Național, Planul de Amenajare al Teritoriului Județean Prahova. Prezentul PUG și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialul de dezvoltare al comunei Berceni ca exurbie al municipiului Ploiești.

2.4 Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Berceni după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și utr-urilor propuse în acesta. Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările sale ulterioare, prin **Planurile Urbanistice Zonale** și a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să se asigure unitatea, coerența și compatibilitatea funcțională atât ale zonelor de studiu, cât și ale teritoriului învecinat.

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

I.3 CONDIȚII DE APLICARE

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

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director și reglementator. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul I.4, precum și în conținutul regulamentului.

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

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii., condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.

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

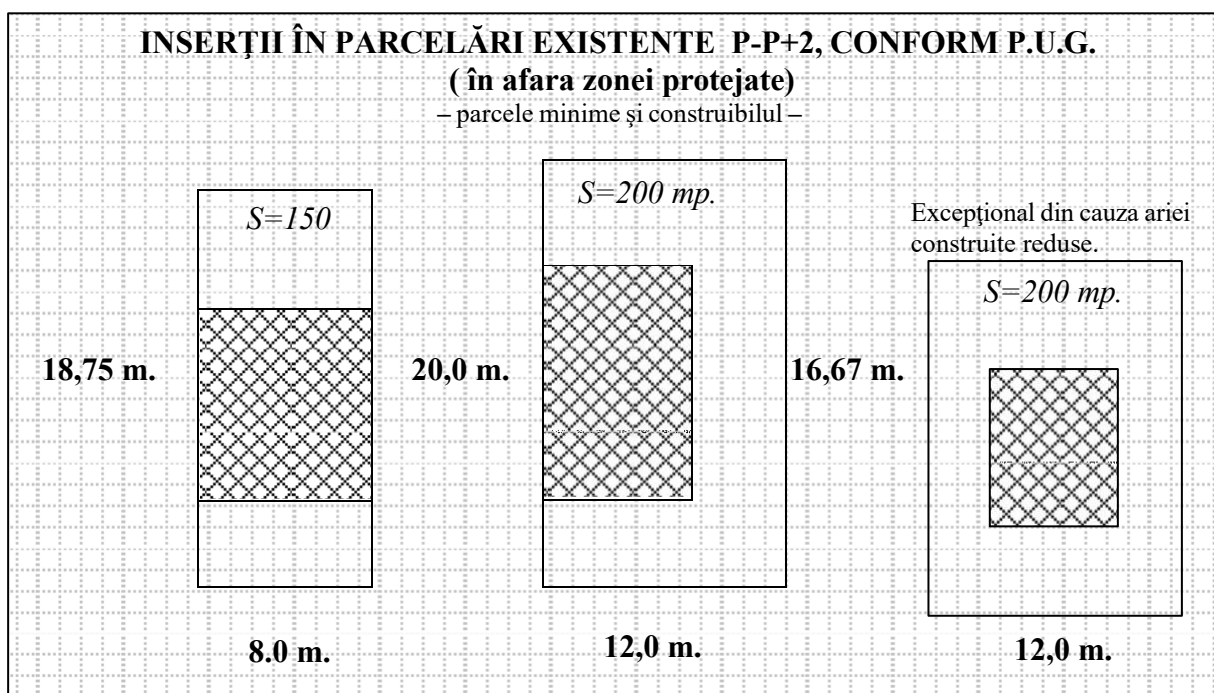
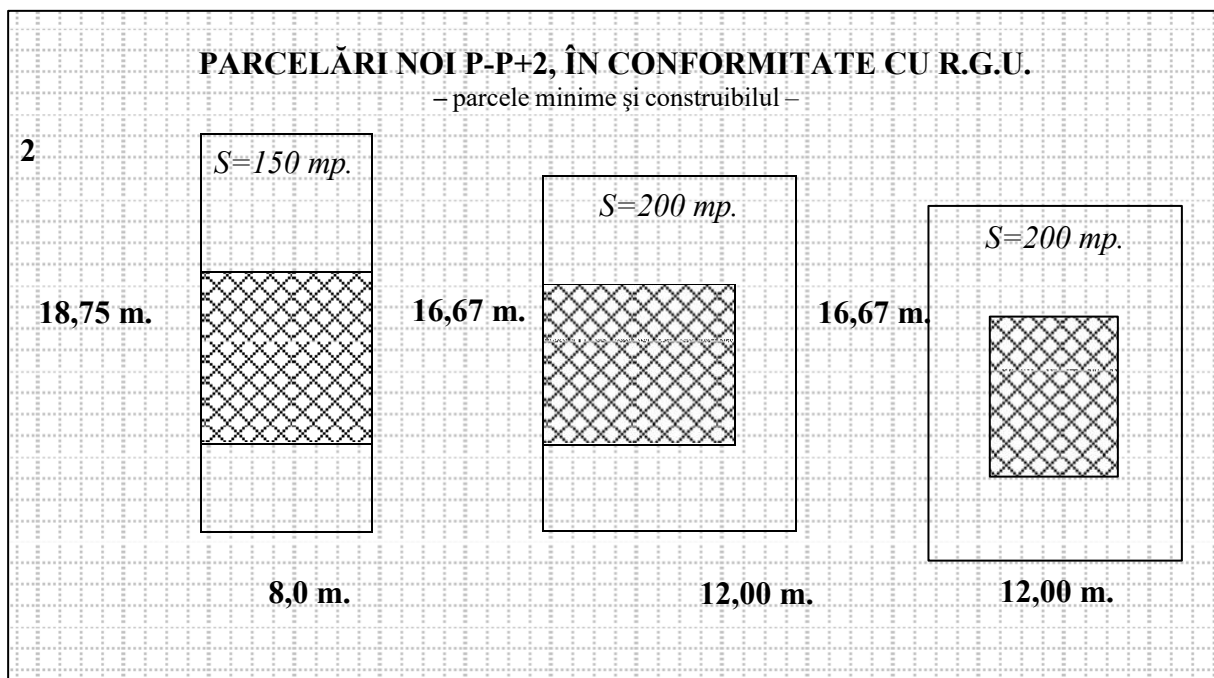
- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru comună sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală comunei;

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor vor respecta prevederile legislației în vigoare în momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism.

I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		



5.2. Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției conform prevederilor legale.

5.3. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile de la art. I.5, aliniatul 5.1 din prezentul regulament. Parcelele sunt considerate construibile dacă adâncimea acestora este mai mare sau egală cu aliniamentul.

5.4. Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației împotriva surpărilor și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a rezidurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

5.5. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

5.6. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii); suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele unităților locative (apartamente, locuințe individuale) și pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

b) pentru locuirea colectivă - spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 m² teren de fiecare locuitor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto;

d) zone verzi de folosință generală, conform prevederilor H.G. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (în afara parcurilor publice).

5.7. Pentru amplasarea releelor/antelor GSM pe teritoriul comunei Berceni, se va obține obligatoriu avizul/acordul din partea Consiliului Local al Comunei Berceni.

1.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în alt UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

6.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

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

L – ZONA DE LOCUIRE

L1 – subzona de locuire individuală și funcțiuni complementare;

POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de înălțime: P+2+M; Hmaxim streasina= 9,00 m; Hmaxim la coama=12,00 m;

L1zp – subzona de locuire individuală și funcțiuni complementare în zone de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice;

POT: 30%; CUT: 0.60; Regim maxim de înălțime: P+1E; Hmaxim streasina= 6,00 m; Hmaxim la coama=9,00 m;

L2 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare;

POT: 30%; CUT: 1.80; Regim maxim de înălțime: P+3+M/4R; Hmaxim streasina= 15,00 m; Hmaxim la coama=18,00 m;

L2zp – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare în zone de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice;

POT: 30%; CUT: 0.60; Regim maxim de înălțime: P+1E; Hmaxim streasina= 6,00 m; Hmaxim la coama=9,00 m;

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

POT: 50%; CUT: 2.00; Regim maxim de înălțime: P+2E; Hmaxim streasina= 15,00 m; Hmaxim la coama= 18,00 m;

ISzp – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general în zone de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice;

POT: 30%; CUT: 0.60; Regim maxim de înălțime: P+1E; Hmaxim streasina= 6,00 m; Hmaxim la coama=9,00 m;

M – ZONA MIXTĂ

M1 – subzona mixtă locuire, instituții publice și servicii;

POT: 70%; CUT: 2.80; Regim maxim de înălțime: P+3+M/4R; Hmaxim streasina= 15,00 m; Hmaxim la coama= 18,00 m;

M1zp – subzona mixtă locuire, instituții publice și servicii în zone de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice;

POT: 30%; CUT: 0.60; Regim maxim de înălțime: P+1E; Hmaxim streasina= 6,00 m; Hmaxim la coama=9,00 m;

M2 – subzona mixtă industrie și servicii;

POT: 70%; CUT: 2.80; Regim maxim de înălțime: P+3+M/4R; Hmaxim streasina= 15,00 m; Hmaxim la coama= 18,00 m;

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

ID – subzona activităților industriale și de depozitare;

POT: 70%; CUT: 2.80; Regim maxim de înălțime: P+3+M/4R; Hmaxim streasina= 15,00 m; Hmaxim la coama= 18,00 m;

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;

POT: 10% CUT: 0.10; Regim maxim de înălțime: PARTER; Hmaxim streasina= 4,00 m; Hmaxim la coama= 7,00 m;

SP – ZONA SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT

SP – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement, amenajări sportive;

POT: 10% CUT: 0.10; Regim maxim de înălțime: PARTER; Hmaxim streasina= 4,00 m; Hmaxim la coama= 7,00 m;

CR - ZONA CAILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

CR – subzona rețelelor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente;

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim streasina= - m; Hmaxim la coama= - m;

CF - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ

CF – subzona rețelelor de comunicație feroviară și a amenajărilor aferente;

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim streasina= - m; Hmaxim la coama= - m;

ZDS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

ZDS – subzona unităților cu destinație specială;

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim streasina= - m; Hmaxim la coama= - m;

TE - ZONA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

TE – subzona rețelelor tehnico-edilitare și a amenajărilor aferente;

POT: 10% CUT: 0.10; Regim maxim de înălțime: PARTER; Hmaxim streasina= 4,00 m; Hmaxim la coama= 7,00 m;

6.5. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a comunei Berceni în perioada 2023-2033, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

1.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

7.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciează valoarea peisajului, este interzisă.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legitim se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor și Ministerul Dezvoltării Regionale și al Turismului.

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

7.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și al Turismului.

7.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul 7.4.

7.6. Perimetrele de protecție ale obiectivelor de patrimoniu natural și construit, **în care proiectele de construcție vor afecta structura solului se va realiza în baza avizului conform din partea DJCCPCN Prahova pentru descărcare de sarcină arheologică**, după cum urmează: perimetre de protecție pentru elemente de patrimoniu construit (marcate cu zonă de protecție în Planul de Propuneri și Reglementări) de 200 m în mediul rural.

7.7 Pentru suprafețele/perimetrele siturilor arheologice se admit culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 0,25-0,30 m și nu necesită deplasarea de utilaj greu; pășunat; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului; cercetări arheologice.

Interdicții temporare de construire: până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii. **Sunt interzise** arături mai adânci de 0,30 m.

7.8 Condiționări la autorizare, în ceea ce privește suprafețele/perimetrele siturilor arheologice: obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Prahova pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție; cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

7.9 Condiționări la autorizare, în ceea ce privește construirea în interiorul ariilor naturale protejate: Conform avizului Romsilva nr. 2184/IM/15.07.2024, zona comunei Berceni se află la o distanță de aproximativ 3.500 metri față de ariile naturale protejate ROSCI0290, ROSPA0152 - Coridorul Ialomiței. A fost identificată și reprezentată poziția Ariei Naturale Protejate NATURA 2000 - Coridorul Ialomiței. În zona ariei naturale, lucrările de construire se vor face exclusiv cu acordul Administrației Parcului Natural Balta Mica a Brailei R.A.

7.10 Condiționări la autorizare, în ceea ce privește construirea în interiorul zonelor construite protejate (ZCP) și zonelor naturale protejate: Conform studiului istoric de fundamentare PUG și a fișelor Zonelor Construite Protejate (ZCP) definite pe teritoriul UAT a comunei Berceni, se recomandă următoarele elemente care trebuie preluate în modul de dezvoltare viitor al zonei, după cum urmează:

ZCP 1 - BISERICA ȘI ZONA CENTRALĂ SAT CORLĂTEȘTI

a) Descrierea precisă a limitelor:

- ZCP 1 este o zonă construită protejată de interes național;
- ZCP 1 a fost delimitată conform plan A 492/9, pe baza reperelor urbanistice (limite cadastrale) și se suprapune parțial peste ZIR I a1b2;
- ZCP 1 corespunde zonei de protecție a monumentului istoric și cuprinde loturile str. Înv. Traian Ghinescu 9-39; 6-38; loturile la str. Curcubeului;
- ZCP 1 cuprinde zona cu potențial arheologic delimitată conform plan A 492/9;

b) Principalele caracteristici care necesită protecție:

- Vizibilitatea și funcționarea în bune condiții a ansamblului clasat Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae” și „Sf. Eustatie Plachida”, cod PH-II-a- A-16439, sat Corlătești.
- Valorile de ordin arhitectural, urbanistic și artistic ale clădirilor care compun ansamblul clasat.

- Menținerea / ameliorarea calității contextului urbanistic.

- Potențialul arheologic al zonei (atestat cartografic)

c) Tipul de protecție al imobilelor și spațiilor publice din interiorul acesteia:

- Controlul strict al lucrărilor de construire preconizate a se desfășura în ansamblul clasat.
- Limitarea / controlul construirii și activităților ce se pot desfășura în ZCP, în scopul protejării și punerii în valoare a ansamblului clasat.
- Ameliorarea calității spațiilor publice, prin lucrări de amenajare / reabilitare / plantare.

d) Elemente care trebuie preluate în modul de dezvoltare viitor al zonei:

- Nu vor fi permise activități care, prin natura lor (zgomot, poluare, imagine specifică etc.) pot afecta buna funcționare sau imaginea ansamblului de cult.
- Plantațiile de pe domeniul public vor fi întreținute / extinse.
- Pe domeniul privat, plantațiile de dimensiuni medii și mari este recomandat să se grupeze în proximitatea aliniamentului.

e) Condiții de avizare

- Aviz Ministerul Culturii (Comisia Națională a Monumentelor Istorice-CNMI - STAI) pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A. Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor;
- Aviz DJC Prahova / CZMI pentru orice lucrări de construire în ZCP, în baza unui studiu de vizibilitate / covizibilitate a acestora în raport cu clădirile din ansamblul clasat
- Supraveghere arheologică pentru intervenții asupra solului cu adâncimi mai mari de 30cm

telefon : 0730.036.101 / 0721.559.939

email : office@gwtarh.ro

website : www.gwtarh.ro

SEDIU CENTRAL : jud. Dambovită, mun. Targoviste, str. Plutonier Ditescu Stan, nr. 1-3

SEDIU Bucuresti : Sector 2, str. Toamnei, nr. 120, Parter

ZCP 2 - PODUL DE CALE FERATĂ PESTE RÂUL TELEAJEN

a) Descrierea precisă a limitelor:

- ZCP 2 este o zonă construită protejată de interes local
- ZCP 2 a fost delimitată conform A 492/10 pe baza reperelor urbanistice (limite cadastrale) și fizice.
- ZCP 2 corespunde zonei de protecție a Podului de cale ferată peste Teleajen (lini Ploiești-Buzău).

b) Principalele caracteristici care necesită protecție:

- Perspectivile favorabile și siguranța fizică și funcțională a podului istoric de cale ferată peste râul Teleajen.

c) Tipul de protecție al imobilelor și spațiilor publice din interiorul acesteia:

- Limitarea construibilității și activităților ce se pot desfășura în ZCP, în scopul protejării și punerii în valoare a podului de cale ferată.

d) Elemente care trebuie preluate în modul de dezvoltare viitor al zonei:

- Nu este cazul.

e) Intervenții:

- Intervențiile asupra podului de cale ferată vor viza întreținerea, repararea și, după caz, reabilitarea / restaurarea acestuia.
- Celelalte imobile din zona construită protejată sunt neconstruibile, cu excepția lucrărilor de sistematizare și împrejmuire, precum și de reparare / întreținerea / reabilitare a căilor de circulație rutiere și feroviare.
- Sunt interzise lucrările de exploatare a balastului din albia râului Teleajen pe teritoriul ZCP;

f) Condiții de avizare:

- Aviz DJC Prahova / CZMI pentru orice lucrări de intervenție asupra construcției (podului), precum și pentru alte lucrări de construire, în baza unui studiu de vizibilitate / covizibilitate a podului în raport cu lucrările propuse;
- După caz, DJC Prahova / Primăria com. Berceni / Primăria com. Valea Călugărească / CJ Prahova / SNCFR / INP trebuie să inițieze procedura de clasare și să elaboreze documentația specifică, în condițiile legii;

ZCP 3 - CIMITIR MOARA NOUĂ

a) Descrierea precisă a limitelor:

- ZCP 3 este o zonă construită protejată de interes local
- ZCP 3 a fost delimitată conform A 492/10 pe baza reperelor urbanistice (limite cadastrale).
- ZCP 3 corespunde zonei de protecție a crucii din piatră din cimitirul Moara Nouă.

b) Principalele caracteristici care necesită protecție:

- Folosința de cimitir. Vizibilitatea crucii de pe domeniul public și din zona de proximitate din interiorul cimitirului.

c) Tipul de protecție al imobilelor și spațiilor publice din interiorul acesteia:

- Limitarea și controlul lucrărilor care ar putea avea ca efect afectarea
- siguranței sau vizibilității crucii.

d) Elemente care trebuie preluate în modul de dezvoltare viitor al zonei:

- Menținerea crucii pe amplasamentul existent.
- Asigurarea vizibilității acestui obiectiv.

e) Intervenții:

- Degajarea spațiului din jurul ei pentru a se asigura o vizibilitate asupra acesteia (lucrări de întreținere vegetație).
- Interzicerea oricăror lucrări de intervenție asupra ei prin vopsire, văruire (proces ireversibil în urma căruia se colmatează scrisul, elementele decorative etc.), evidențiere cu vopsea a literelor, simbolurilor sau/și elementelor decorative. Singura substanță permisă în vederea protejării pietrei crucilor este apa de var (apa rezultată din stingerea varului).
- Interzicerea executării de soclu pentru aceasta.
- Interzicerea adâncirii ei în pământ.
- Interzicerea opacizării împrejurii către domeniul public.;

f) Condiții de avizare:

- Aviz DJC Prahova / CZMI pentru orice lucrări de intervenție asupra construcției (crucii), precum și pentru alte lucrări de construire în proximitate (cu excepția crucilor și monumentelor funerare cu înălțimea maximă de 1,20m, precum și a împrejuririlor cu înălțimea maximă de 60cm);
- După caz, DJC Prahova / Primăria com. Berceni / CJ Prahova / INP trebuie să inițieze procedura de clasare și să elaboreze documentația specifică, în condițiile legii;

I.8 ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR

Clasificarea și încadrarea drumurilor

Din punct de vedere al destinației drumurile se împart în:

a) **drumuri publice** - drumuri de utilitate publică și/sau de interes public destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării; acestea sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite;

b) **drumuri de utilitate privată** - drumuri destinate satisfacerii cerințelor proprii de transport rutier și pietonal spre obiective economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altele asemenea, de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizările de șantier; ele sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

Din punct de vedere al circulației drumurile se împart în:

a) **drumuri deschise circulației publice**, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regulă, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor;

b) **drumuri închise circulației publice**, care cuprind acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces, precum și acele drumuri de utilitate publică închise temporar circulației publice.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- a) **drumuri de interes național;**
- b) **drumuri de interes județean;**
- c) **drumuri de interes local.**

1) Drumurile de interes național aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes național, între ele, precum și cu țările vecine, și pot fi clasificate ca:

a) **autostrăzi** - drumuri de mare capacitate și viteză, rezervate exclusiv circulației autovehiculelor, care nu deserveșc proprietățile riverane, prevăzute cu două căi unidirectionale separate printr-o zonă mediană având cel puțin două benzi de circulație pe sens și bandă de staționare de urgență, cu intersecții denivelate și acces limitat, intrarea și ieșirea autovehiculelor fiind permise numai în locuri special amenajate;

b) **drumuri expres** - drumuri accesibile numai prin noduri sau intersecții reglementate care pot fi interzise anumitor categorii de utilizatori și vehicule și pe care oprirea și staționarea pe partea carosabilă sunt interzise;

c) **drumuri internaționale "E"** - drumuri deschise traficului internațional, a căror încadrare ca drumuri "E" se stabilește în conformitate cu prevederile Acordului european asupra marilor drumuri de circulație internațională (AGR);

d) **drumuri naționale principale:**

(i) **drumuri naționale** care asigură legătura capitalei țării cu orașele reședință de județ, legăturile dintre acestea, precum și cu principalele puncte de control pentru trecerea

frontierei de stat a României;

(ii) alte drumuri naționale pe care la ultimul recensământ de circulație s-a înregistrat un volum de trafic mediu zilnic anual mai mare de 3.500 vehicule fizice/24 de ore sau mai mare de 4.500 vehicule etalon autoturisme/24 de ore;

e) drumuri naționale secundare - restul drumurilor naționale care nu se încadrează în categoriile prevăzute la lit. a) - d).

2) Pentru a fi încadrate în categoria drumurilor de interes național, drumurile trebuie să îndeplinească criteriile funcționale și ale volumului de trafic mediu zilnic anual impus de normele și standardele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, pentru cel puțin clasa tehnică III.

3) Clasificarea drumurilor de interes național se face de către Ministerul Transporturilor.

Un element ce deține un rol important în dezvoltarea comunei Berceni îl reprezintă sistemul de circulații rutiere și feroviare (Autostrada A3, DN1A, DJ101D). Prezența drumurilor de importanță județeană și națională și a axului de circulație feroviară a permis o accesibilitate ridicată și susținerea dezvoltării mediului economic pe plan local. În ciuda acestui rol important deținut de infrastructura de transport, aceasta a avut și are în prezent un impact negativ în dezvoltarea spațială și morfo-funcțională a localității. Datorită fluxului tranzitoriu puternic, a gestionării incorecte a nodurilor rutiere și feroviare, a subdimensionării arterelor de circulație și a lipsei pasajelor și a pasarelelor pietonale, drumurile de importanță regională și națională sunt percepute ca limite fizice și ca elemente restrictive a dezvoltării localității.

La nivel local infrastructura rutieră este subdimensionată, neierhizată. Descărcarea traficului local în magistralele rutiere se face haotic, necontrolat. Numărul și densitatea ridicată de intersecții neamenajate și accesul direct de pe parcele în drumurile principale duc la fragmentarea acestora, scăderea vitezei de parcurgere, creșterea riscului de accidente și în zona centrală.

Extinderea teritoriului intravilan prin Planuri Urbanistice Zonale au dus la extinderea infrastructurii de transport într-un mod haotic, neierahizat, gândit punctual.

Date de ansamblu. Trafic pe artere de penetrație. Tranzit.

Comuna este legată de celelalte localități prin mai multe linii de microbuze făcând relativ facilă relația comună – municipiu, orașe și celelalte comune din județ și cu reședința de județ, orașul Ploiești.

Pentru traficul greu (transport marfuri în special cel forestier) lipsesc drumurile ocolitoare, acesta desfășurându-se prin centrul comunei.

Comuna Berceni este traversată de drumuri publice:

- A 3
- DN 1A
- DJ 101D, Dj 139
- Dc 157, Dc 139, Dc 77.

Prezenta documentație de specialitate urmărește alcătuirea structurii rețelei majore de circulație, organizarea desfășurării traficului rutier, circulația generală, dotările principale actuale de circulație, amplasarea principalelor intersecții, disfuncțiile existente, și totodată, propune o serie de măsuri și reglementări pentru optimizarea circulației în cadrul comunei și a legăturilor în teritoriu.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice de pe teritoriul comunei se împart în următoarele categorii:

a) drumuri de interes național:

Autostrada A3

DN 1A

b) drumuri de interes județean:

Dj 101D, Dj 139

c) drumuri în interiorul comunei

Dc 157

Dc 139

Dc 77

d) strazi sau drumuri în interiorul comunei

Autostrada A3

Tronsonul de A3 străbate teritoriul administrativ al Comunei Berceni între:

Km 61+122-Km 63+160 stanga/dreapta

La km 63+125 exista pasaj supratran la A3 cu Dj 101D fara nod rutier

In prezent nu exista trup de INTRAVILAN in lungul A3 intre

Km 61+122

Km 63+160

Se propune extinderea intravilanului în lungul A3 între Km 61+460 –Km 63+040, dreapta (L=1,580 km)

Aceste terenuri se doresc a se introduce în intravilan cu respectarea următoarelor condiții:

- Elaboarea documentațiilor de PUZ aferente pentru fiecare investiție
- Reglementarea accesului /circulațiilor exclusiv din drumul județean sau drumuri locale /strazi
- Respectarea regimului constructibil , aliniament și aliniere la minim 50,00 m fata de limita cadastrala a A3, pozata dupa imprejmuirea existenta la distanta de minim 3,70 m de aceasta si minim 78,10 m fata de axul autostrazii.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare , a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Conform OG 43/1997, zona de protecție în zonele construite pentru:

- Autostrada A3 este de 50,00 m din marginea exterioara a zonei de siguranță , stânga-dreapta, iar zona de siguranță de 1,50 m de la marginea exterioara a santului pentru drumurile situate la nivelul terenului , 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu , 3,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu h taluz până la 5,00 m inclusiv și 5,00 m de la

marginea de sus a taluzului pt drumurile in debleu cu h taluz mai mare de 5,00 m.

AUTOSTRADA A3

Profil km	Parte caros	acost	sant	trotuar	Taluz ramb , h=	Zona sig	Zona Prote (m)
61+122-63+160	20.00m	1.00m	3.00 m	-	-	1.50 m	50 m

Drumul national ce strabate teritoriul administrativ al Com Berceni dispune de tablele indicatoare de localitate – fig. F46 sau F47 (intrare/iesire in localitate acestea fiind amplasate conform SR 1848/1,2,3/2008.

DN 1A strabate comuna Berceni dinspre Ploiesti spre Bucuresti

Limita administrativa se regaseste la:

km 73+550 -74+475- stanga

km 74+475-79+322 stanga si dreapta

km 79+322-81+125 -dreapta

Indicatoarele rutiere de localitare F46, F48 sunt amplasate astfel:

km 75+321 (intrare Corlatesti)

km 76+432 (iesire Corlatesti)

km 79+634(intrare Moara Noua)

km 80+576(iesire Moara Noua)

INTRAVILANUL EXISTENT se desfasoara in lungul DN1A intre

km 73+700- km 73+960-stanga trup prin PUZ

km 74+370- km 74+560- stanga trup prin PUZ

km 75+321- km 76+432-stanga si dreapta

km 77+700- km 77+920- stanga trup prin PUZ

km 79+322- km 80+375-dreapta

Se propune extinderea intravilanului pe DN1A

km 73+550-km 73+700, stanga

km 73+960-km 74+370 stanga

km 74+560-km 75+321, stanga

km 74+475-km 75+321, dreapta

Cu propunere de artera colectoare astfel:

km 73+960-km 74+475 stanga care va debusa în DN1A la km 73+960- intersectie existenta nemodernizata

km 74+475-km75+180 Stanga si dreapta care va debusa DN 1A km 74+475 intersectie existenta nemodernizata

km 75+180- km 75+300, dreapta care va debusa in DN1A la km 75+180 si km 75+300 intersectii existent nemodernizate .

Intersectiile existente pe DN1 A sunt:

Km 74+475 – DN 1A- Dj 101 D-intersectie in afara indicatoarelor de localitate cu toate relatiile fara benzi suplimentare

Km 76+800 –DN 1A – Dc 157 intersectie in afara indicatoarelor de localitate cu toate relatiile fara benzi suplimentare

Km 78+900- DN 1A- Dj 139 intersectie in afara indicatoarelor de localitate cu toate relatiile fara benzi suplimentare

Km 79+000- 79+500- Pasaj CFR existent

Km 79+540- DN 1A- Bretele Pasaj CF

Se propun spre modernizare urmatoarele intersectii:

- DN1A cu Dc9A. la km 73+550 pe partea stg., solutie de amenajare propusă - intersectie la nivel
- DN1A cu De 302/35 la km 73+960 pe partea stg., solutie de amenajare propusă –intersectie la nivel
- DN1A cu DJ101D la km 74+475 pe partea dr si stg., solutie de amenajare propusă- Intersectie tip giratie
- DN1A cu De302/45 la km 75+180 pe partea stg., solutie de amenajare propusă- Intersectie la nivel
- DN1A cu De la km 75+321 pe partea dr., solutie de amenajare propusă - Intersectie la nivel
- DN1A cu De157 la km 76+800 pe partea dr., solutie de amenajare propusă - Intersectie tip giratie
- DN1A cu DJ139 la km 78+900 pe partea dr., solutie de amenajare propusă - Intersectie tip giratie
- DN1A cu bretea pasaj CF la km 79+540 pe partea dr si stg., solutie de amenajare propusă -Intersectie la nivel

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, care sa nu periclitaze siguranța circulației, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea si autorizarea executării construcțiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Conform OG 43/1997, zona de protecție în zonele construite pentru:

- drumul național DN1A este de 22,00 m stanga-dreapta ,din marginea exterioara a zonei de siguranta

În zonele de intravilan și extinderea de intravilan propusa, zona de siguranță este:

- de 1,50 m de la marginea exterioara a santului pentru drumurile situate la nivelul terenului ,
- 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu ,
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu h taluz până la 5,00 m inclusiv și
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pt drumurile în debleu cu h taluz mai mare de 5,00 m.

Conform OG 43/1997, art 47, alin. 5:

- Retragera construcțiilor din afara localitatilor care nu atrag trafic este de 22,00 m de la marginea exterioara a zonei de siguranta
- Retragera construcțiilor din afara localitatilor care atrag trafic este de 30,00 m de la marginea exterioara a zonei de siguranta
- În localitati retragera construcțiilor este de 26,00 m de o parte și alta a drumului național.

DN1A

Profil km	Parte caros	acost	sant	trotuar	Taluz ramb h=	Zona sig	Zona Prote (m)
73+550- 73+700 stg	7,00m	1,00m		-	2,00m	2,00m	22
73+700- 73+960 stg	7,00m	1,00m		-	2,00m	2,00m	22
73+960- 74+370 stg	7,00m	1,00m		-	2,00m	2,00m	22
74+370- 74+560	7,00m	1,00m		-	2,00m	2,00m	22
74+560-75+321	7,00m	1,00m		-	1,50m	2,00m	22
75+321-75+340	7,00m	1,00 m		-	2,00m	2,00m	22
75+340-75+440	7,00m	1,00 m	1,00 m stg	0,70 m stg	2,00m	1,50m/2,00m	22
75+440-75+530	7,00m	1,00m	1,20m	1,00 m stg		1,50m	22
75+530-75+840	7,00m	1,00 m	1,20 m	1,00 m		1,50 m	22
75+840-75+910	7,00 m	1,00 m	1,20 m	1,00m		1,50 m	22

75+910-75+975	7,00 m	1,00m	1,20 m	1,00 m dr		1,50 m	22
75+975-76+432	7,40 m	1,00 m	1,00 m		1,50m	1,50 m	22
76+432-77+700	7,00 m	1,00 m			2,00m	2,00 m	22
77+700-77+920	7,00	1,00m			2,00m	2,00m	22
77+920-79+000	7,00m	1,00m			2,00m	2,00m	22
79+000-79+322-pasaj CF	7,00m			1,00m	7,00m	5,00m	22
79+322-80+375	7,00 m	1,00m				1,50 m	22
80+375-80+576	7,00m	1,00 m			2,00m	2,00m	22
80+576-81+125	7,00 m	1,00m			2,00 m	2,00m	22

DJ 101D

strabate comuna Berceni dinspre DN1A spre Rafov

Limita administrativa se regaseste la:

km 6+300 stanga

km 9+400 stanga

DJ 139

strabate comuna Berceni dinspre DN1A spre Rafov

Limita administrativa se regaseste la:

km 5+500 stanga –dreapta

km 12+800 stanga-dreapta

Conform OG 43/1997, zona de protecție pentru drumurile județene , este de 20,00 m din ax, stânga-dreapta, iar zona de siguranță de 1.50 m de la marginea exterioara a santului pentru drumurile situate la nivelul terenului , 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile in rambleu 3,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu h taluz pana la 5,00 m inclusiv si 5 m de la marginea de sus a taluzului pt drumurile in debleu cu h taluz mai mare de 5,00 m.

Imprejmuirile vor fi amplasate la distanta minima de 12 m fata de axul drumului judetean.

Pentru strazile/drumurile locale /drumuri comunale, interioare ale comunei, distanta minima de protectie de la axul drumului pâna la marginea exterioara a zonei drumului, pentru zonele neconstruite, va fi de minim 7,00 m.

Conform OG 43/1997, zona de protecție pentru strazile/drumurile locale /drumuri comunale, este de 10,00 m din ax, stânga-dreapta, iar zona de siguranță de 1,50 m de la marginea exterioară a santului pentru drumurile situate la nivelul terenului, 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu 3,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu h taluz până la 5,00 m inclusiv și 5 m de la marginea de sus a taluzului pt drumurile în debleu cu h taluz mai mare de 5,00 m.

Conditii de avizare

Primăria comunei Berceni, prin intermediul serviciului de urbanism, va solicita avizul de la D.R.D.P. București, în Certificatul de Urbanism, pentru toate construcțiile ce vor fi amplasate în zona de siguranță a A3 și DN1A.

Accesele la drumurile naționale, neautorizate se vor închide de către Primăria comunei Berceni prin intermediul serviciului de urbanism, somând proprietarii care au construit accesele să refacă continuitatea santului, rigolei, prin aducerea la forma inițială și montarea de parapet elastic tip semigreu în dreptul accesului neautorizat, până la intrarea în legalitate.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție, conform Art. 14 din OG 43/1997.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, conform Art. 15 din OG 43/1997.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță, conform Art. 16 (1) din OG 43/1997.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă Art.16 (2) din OG 43/1997.

Conform ORDONANȚĂ nr. 7 din 29 ianuarie 2010 se impun următoarele:

(1) În cazul construirii variantelor de ocolire a municipiilor/resedintelor de județ, se va păstra continuitatea drumului național, indiferent de limitele intravilanului.

(2) Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.

(3) Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

(4) Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

(5) Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul."

"Art. 47. - (1¹) Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național.

Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

(2) În zona mediană a autostrăzilor și a celorlalte drumuri publice se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

"Art. 53. - (1) Căile de acces realizate în zona drumului deschis circulației publice, fără avizul administratorului drumului sau fără respectarea condițiilor impuse prin autorizația de amplasament și acces, respectiv fără respectarea planului de situație aprobat, precum și căile de acces neutilizate se vor desființa de către cei care le dețin cu orice titlu, pe cheltuielile acestora, în termenul stabilit de administrator, restabilindu-se continuitatea elementelor geometrice în zona drumului deschis circulației publice.

(2) În caz contrar, administratorul drumului este abilitat să procedeze la blocarea accesului la drum, până la intrarea în legalitate, precum și la desființarea accesului la drum, deținătorul accesului fiind obligat necondiționat la plata cheltuielilor aferente."

În vederea fluidizării traficului în afara COMUNELOR se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice în cazul autostrăzilor și la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice drumurilor naționale, respectiv 12,00 m față de marginea îmbrăcăminteii asfaltice în cazul drumurilor județene, respectiv 10,00 m față de marginea îmbrăcăminteii asfaltice în cazul drumurilor comunale.

Disfuncționalități – căi de comunicație:

Din analiza datelor existente, a normelor tehnice în vigoare pentru proiectarea străzilor, intersecțiilor, profilurilor caracteristice, parcajelor etc, și din discuțiile cu factorii locali de specialitate s-au evidențiat o serie de disfuncționalități, semnalându-se cu precădere următoarele:

- profilurile transversale ale străzilor nu corespund din punct de vedere tehnic noilor STAS-uri;
- procent scăzut de drumuri comunale și județene modernizate;
- infrastructura de transport slab dezvoltată;
- majoritatea străzilor (ulitelor) nu sunt asfaltate necesitând aplicarea de îmbracaminti rutiere;
- discontinuitatea trotuarelor;
- iluminat stradal insuficient;
- traficul eterogen (tractoare, carute, biciclisti, automobilisti și pietoni) generează accidente rutiere în special pe timp de noapte;
- străzi înguste care necesită lărgire;
- necesitatea unei centuri;
- intersecții neamenajate;
- lipsa de parcaje amenajate aferente principalelor dotări ale comunei, în zonele de interes social și comercial.
- lipsa sistemelor rutiere moderne (cu excepția drumurilor naționale).

I.9 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

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

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

I.10 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

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

10.2. De asemenea, autorizarea prevăzută la art. 10.1., se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru implementarea reglementărilor urbanistice propuse prin prezentul Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism.

10.3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

I.11 SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

11.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe suprafețele de teren care fac parte din fondul forestier național este strict interzisă. Reducerea fondului forestier național este interzisă, cu excepția situațiilor prevăzute și stabilite de lege.

I.12 INTERVENȚII ADMISE PE DOMENIUL PUBLIC

12.1. Pe terenurile aparținând domeniului public sunt admise următoarele categorii de intervenții:

- lucrări de construire, modernizare, extindere și reabilitare a infrastructurii rutiere, pietonale și velo;
- amenajarea și modernizarea spațiilor verzi, parcurilor, scuarurilor și aliniamentelor plantate;
- realizarea și modernizarea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare;
- amenajarea locurilor de parcare publice;
- amplasarea mobilierului urban, iluminatului public, stațiilor de transport public și elementelor de informare;
- amenajarea piețelor publice, spațiilor civice și zonelor de recreere;
- lucrări de consolidare, protecție și punere în valoare a patrimoniului construit și natural;
- alte investiții de interes public realizate în conformitate cu legislația în vigoare.

I.13 INTERVENȚII INTERZISE PE DOMENIUL PUBLIC

13.1. Pe terenurile aparținând domeniului public sunt interzise:

- ocuparea permanentă a spațiului public cu orice fel de construcții care nu servesc interesului public;
- diminuarea suprafețelor destinate circulațiilor publice fără documentații de urbanism aprobate conform legii;
- reducerea suprafețelor de spații verzi publice, cu excepția situațiilor prevăzute de lege;
- amplasarea de construcții, împrejmuii sau amenajări care împiedică accesul public ori afectează siguranța circulației;
- depozitarea materialelor, deșeurilor sau altor obiecte în afara zonelor special amenajate;
- orice intervenții care afectează funcționarea rețelelor tehnico-edilitare sau a echipamentelor publice;

II. PRESCRIPTII SPECIFICE

II.1 ZONA DE LOCUIRE - **L**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L1 – subzona de locuire individuală situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu sau discontinuu. Subzonă dezvoltată în etape succesive, organic și planificat. Zonă cu diversitate morfo-spațială mare.

L1zp – subzona de locuire individuală situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu sau discontinuu în zone de protecție.

L2 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu și discontinuu.

L2zp – subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu și discontinuu în zone de protecție.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L1+L1zp

- locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), pentru construcțiile în zona L1 și cu maxim P+1E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) pentru construcțiile în zona L1zp;
- echipamente și dotări specifice zonei rezidențiale;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate, anexe gospodărești;
- infrastructură tehnico-edilitară de producere a energiei electrice, sisteme de încălzire și preparare a apei calde, surse proprii de apă și similare. Toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

L2+L2zp

- locuințe colective cu regim mediu de înălțime cu maxim P+3+M/4R pentru construcțiile în zona L2 și cu maxim P+1E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) pentru construcțiile în zona L2zp;
- niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente și dotări specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- infrastructură tehnico-edilitară care asigură soluții individuale sau colective de producere a energiei electrice, sisteme de încălzire și preparare a apei calde, surse proprii de apă și similare.
- culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 0,25-0,30 m și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- pășunat;

- amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- cercetare arheologică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI L1, L1zp+L2, L2zp

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu o pantă maximă de 45 grade;
- se admit următoarele dotări aferente zonei de locuire: funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L1zp+L2, L2zp

Se interzic următoarele utilizări:

- 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**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate;

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

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

(1) L1, L1zp - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolat	200	12	350	12	350	12
Parcelă de colț	200	12	300	12	300	12

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3) L2, L2zp - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	-	-	600	20	1000	25
Cuplat	-	-	600	20	1000	25
Izolat	-	-	600	20	1000	25
Parcelă de colț	-	-	600	20	1000	25

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

L1 + L1zp

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament și/sau cu respectarea retragerii (regimului de aliniere) caracteristică străzii respective, cu raportarea la fondul construit în imediata vecinătate (parcelele învecinate în mod direct pe aceeași parte a străzii) cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
 - 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 **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament și/sau cu respectarea retragerii (regimului de aliniere) caracteristică străzii respective, cu raportarea la fondul construit în imediata vecinătate (parcelele învecinate în mod direct pe aceeași parte a străzii) cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L2 + L2zp

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament și/sau cu respectarea retragerii (regimului de aliniere) caracteristică străzii respective, cu raportarea la fondul construit în imediata vecinătate (parcelele învecinate în mod direct pe aceeași parte a străzii) cu

- condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **5,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
 - 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 **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*
- pe aliniament și/sau cu respectarea retragerii (regimului de aliniere) caracteristică străzii respective, cu raportarea la fondul construit în imediata vecinătate (parcelele învecinate în mod direct pe aceeași parte a străzii) cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **5,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

L1+L1zp

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** 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, dar nu cu mai puțin de 3.0 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 cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate

din înălțimea la cornișă/streasină față de o latură, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, în timp ce față latura opusă se vor respecta prevederile Codului Civil;

- **pentru toate tipurile de construcții (izolate, cuplate sau înșiruite)** – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și ga ra je;

L2+L2zp

- **clădirile construite în regim înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele st răzi;
- 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, dar nu cu mai puțin de 5.0 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 discount inuu;
- **clădirile cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;
- **pentru toate tipurile de construcții (izolate, cuplate sau înșiruite)** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

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

L1, L1zp

- distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. Drept excepție, anexele gospodărești pot fi amplasate alături de construcțiile principale. Articolul acesta nu se aplică atunci când se autorizează extinderea clădirilor principale sau a anexelor gospodărești. În aceste cazuri, noile construcții pot fi autorizate să fie realizate în continuarea celor existente.

L2, L2zp

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

L1, L1zp+L2, L2zp

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat accesul dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile în vecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și a autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

L1, L1zp+L2, L2zp

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- configurația și numărul locurilor de parcare vor fi asigurate conform prevederilor legale, respectiv HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996*) din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr. 5:
 - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) cu lot propriu;
 - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
 - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
L1	9	P+2+M	(A) - 1 niv-l; (B) - 1 nivel
L1zp	6	P+1E	
L2	15	P+3 +M-4R	(B) - 1 niv-l; (B) - 1 nivel
L2zp	6	P+1E	

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1+L2

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- autorizarea lucrărilor de extindere, modernizare și/sau modificare a construcțiilor principale sau anexe, inclusiv pentru construcțiile existente, se va realiza cu respectarea prezentului regulament;
- în vederea asigurării unei coerențe vizuale și arhitecturale pe întreaga parcelă, este obligatoriu ca toate construcțiile, atât principale cât și secundare, amplasate pe aceeași parcelă să respecte un paletar unitar de culori, materiale identice pentru fațade și învelitori, același tip de tâmplărie, precum și să prezinte o volumetrie, proporții și gabarite arhitecturale similare. Prin urmare, nu se vor emite autorizații de construire pentru orice construcție nouă sau modificată pe o parcelă, fie ea principală sau secundară, care nu respectă aceste cerințe de uniformitate vizuală și arhitecturală. Această regulă se aplică tuturor elementelor de construcție, incluzând anexele gospodărești și împrejurimile, pentru a asigura o integrare armonioasă a întregii proprietăți în contextul urbanistic și peisagistic al zonei.;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseț area lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și/sau în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 100% (45°);
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele principale, către aliniamentul stradal, sunt interzise;

- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- pentru realizarea învelitorilor se vor utiliza următoarele materiale: placaje ceramice, tablă plană, fâțuită sau tip țiglă. Învelitorile vor fi realizate utilizând următoarele tonuri de culoare: gri, brun-roșcat.
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise pentru fațadele construcțiilor principale: plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.), zidărie decorativă etc.;

L1zp+L2zp

Pentru clădirile existente (zona de protecție a monumentelor istorice):

- Acoperișul clădirilor va fi în 2 sau 4 ape, cu pante mai mici de 30 grade;
- Învelitorile clădirilor: tablă fâțuită, țiglă;
- Se interzic culorile stridente la învelitori, fațade, împrejmuiri (roșu aprins, albastru, galben, verde). La fațade se recomandă culori pastelate;
- Se va evita amplasarea anexelor către stradă;
- Se interzic împrejmuirile la stradă opace realizate din panouri prefabricate, plasă bordurată, plasă metalică, panouri metalice, panouri translucide policarbonat;
- Împrejmuirile vor fi transparente realizate din panouri de gard, cu sau fără soclu, cu uluci verticali din lemn, țevă, cu stâlpi din țevă sau din zidărie; cu panouri din fier forjat și soclu din zidărie;
- Se va acorda atenție spațiilor plantate de pe parcelă respectându-se caracteristicile zonei;
- Păstrarea modului de ocupare a lotului;
- Menținerea formei acoperișului în patru pante sau două pante, după caz;
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea fațadelor, a golurilor existente și interzicerea aplicării pe fațadă a placajelor ceramice, a faianței precum și a cărămizii aparente;
- Pentru intervenții asupra spațiilor semi-deschise, tâmplăriei, învelitorii se recomandă folosirea materialelor similare: lemn pentru tâmplărie, șindrilă, tablă plană culoare gri sau țiglă ceramică (maron sau roșu închis) pentru învelitori și lemn pentru elementele prispei.
- Păstrarea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor – culori pastelate alb, crem, gri;
- Păstrarea gamei cromatice a tâmplăriei pentru spațiile semi-deschise (prispă), pentru tâmplăria ferestrelor și a ușilor, aceea de maron închis, verde închis. Sunt interzise culorile alb, roșu, albastru sau orice alte culori stridente;
- Păstrarea împrejmuirii existente sau refacerea acesteia după modelul original, aceleași

telefon : 0730.036.101 / 0721.559.939

email : office@gwtarh.ro

website : www.gwtarh.ro

SEDIU CENTRAL : jud. Dambovită, mun. Targoviste, str. Plutonier Ditescu Stan, nr. 1-3

SEDIU Bucuresti : Sector 2, str. Toamnei, nr. 120, Parter

materiale și culori) sau după modelul specific din zonă – uluci verticali din lemn, culoare natur. Sunt interzise culorile stridente alb, albastru, roșu, galben etc;

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu soluția preponderentă din zona de amplasament – retras, liber în lot;
- Învelitoarea din șindrilă, tablă plană culoare gri sau țiglă ceramică; sunt interzise culorile stridente;
- Fațadele vor avea goluri verticale (golurile ferestrelor), spații semi-deschise, culori pastelate alb, crem sau gri;
- Culorile elementelor din lemn ale prispei sau foișorului vor fi: maron închis sau verde închis;
- Împrejmuirile vor avea caracteristicile tradiționale din zonă (uluci verticale, înălțime, culoare) împrejmuirilor tradiționale din zona imediată;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

L1, L1zp+L2, L2zp

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

L1, L1zp+L2, L2zp

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI.

L1+L2

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

L1zp+L2zp

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20** metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- Păstrarea împrejuririi existente sau refacerea acesteia după modelul original, aceleași materiale și culori) sau după modelul specific din zonă – uluci verticali din lemn, culoare natur. Sunt interzise culorile stridente alb, albastru, roșu, galben etc.
- Sunt interzise împrejuririle către aliniament din plăci prefabricate din beton, zidărie decărămidă, policarbonat etc.
- Se recomandă realizarea împrejuririlor din lemn, uluci verticale, culoare lemn natur;

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

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

L1: P+2+M*: POT_{maxim} = 35%

L1zp: P+1E*: POT_{maxim} = 30%

L2: P+3+M/4R*: POT_{maxim} = 30%

L2zp: P+1E*: POT_{maxim} = 30%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

L1: P+2+M*: CUT_{maxim} = 1.05

L1zp: P+1E*: CUT_{maxim} = 0.60

L2: P+3+M/4R*: CUT_{maxim} = 1.80

L2zp: P+1E*: CUT_{maxim} = 0.60

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ:

1. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT PRELUAREA ȘI DETALIEREA ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL ZONEI REGLEMENTATĂ A PREVEDERILOR R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

II.2 ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - **IS**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

IS – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

Iszp – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general în zone de protecție;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS –

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

IS+Iszp

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS+Iszp

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;
- orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică sau supraveghere arheologică pentru zona de protecție a siturilor propuse spre a fi incluse în PUG.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

IS+Iszp

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfășurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

IS – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(II) – dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	500	8
Cuplat	1000	18
Izolat	1000	25

(2) – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

IS: în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6.00** metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

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

IS+Iszp

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** 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, dar nu cu mai puțin de 3.0 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 semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **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, dar nu mai puțin de 5.0 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;

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

IS+ISzp

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locui bile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locui bile;

ARTICOLUL– 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

IS+ISzp

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat accesul, conform cerințelor legale, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile înveci nate;

ARTICOLUL– 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS+ISzp

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- configurația și numărul locurilor de parcare vor fi asigurate conform prevederilor legale, respectiv HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996*) din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr. 5.

ARTICOLUL–10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

IS+ISzp

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniament; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
IS ISzp	15 6	P+2 P+1 (II) –A) - 1 nivel; –B) - 1 nivel	

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri;

ARTICOLUL-11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 100% (45°);
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele dinspre aliniament sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem, etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ISzp

Pentru clădirile existente (zona de protecție a monumentelor istorice):

- Acoperișul clădirilor va fi în 2 sau 4 ape, cu pante mai mici de 30 grade;
- Învelitorile clădirilor: tablă fâltuită, țiglă;
- Se interzic culorile stridente la învelitori, fațade, împrejuriri (roșu aprins, albastru, galben, verde). La fațade se recomandă culori pastelate;
- Se va evita amplasarea anexelor către stradă;
- Se interzic împrejuririle la stradă opace realizate din panouri prefabricate, plasă bordurată, plasă metalică, panouri metalice, panouri translucide policarbonat;
- Împrejuririle vor fi transparente realizate din panouri de gard, cu sau fără soclu, cu uluci verticali din lemn, țeavă, cu stâlpi din țeavă sau din zidărie; cu panouri din fier forjat și soclu din zidărie;
- Se va acorda atenție spațiilor plantate de pe parcelă respectându-se caracteristicile zonei;
- Păstrarea modului de ocupare a lotului;
- Menținerea formei acoperișului în patru pante sau două pante, după caz;
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea fațadelor, a golurilor existente și interzicerea aplicării pe fațadă a placajelor ceramice, a faianței precum și a cărămizii aparente;
- Pentru intervenții asupra spațiilor semi-deschise, tâmplăriei, învelitorii se recomandă folosirea materialelor similare: lemn pentru tâmplărie, șindrilă, tablă plană culoare gri sau țiglă ceramică (maron sau roșu închis) pentru învelitori și lemn pentru elementele prispei.
- Păstrarea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor – culori pastelate alb, crem, gri;
- Păstrarea gamei cromatice a tâmplăriei pentru spațiile semi-deschise (prispă), pentru tâmplăria ferestrelor și a ușilor, aceea de maron închis, verde închis. Sunt interzise culorile alb, roșu, albastru sau orice alte culori stridente;
- Păstrarea împrejuririi existente sau refacerea acesteia după modelul original, aceleași materiale și culori) sau după modelul specific din zonă – uluci verticali din lemn, culoare natur. Sunt interzise culorile stridente alb, albastru, roșu, galben etc;
- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu soluția preponderentă din zona de amplasament – retras, liber în lot;
- Învelitoarea din șindrilă, tablă plană culoare gri sau țiglă ceramică; sunt interzise culorile stridente;
- Fațadele vor avea goluri verticale (golurile ferestrelor), spații semi-deschise, culori pastelate alb, crem sau gri;
- Culorile elementelor din lemn ale prispei sau foișorului vor fi: maron închis sau verde închis;
- Împrejuririle vor avea caracteristicile tradiționale din zonă (uluci verticale, înălțime, culoare) împrejuririlor tradiționale din zona imediată;
- Intervențiile asupra podului de cale ferată vor viza întreținerea, repararea și, după caz, reabilitarea / restaurarea acestuia;

ARTICOLUL-12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

IS+ISzp

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice disponibile;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente

care administrează resursele de apă;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile înveci nate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

IS+ISzp

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40 mp**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

IS

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament să fie transparente, vor avea înălțimea de **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0.60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri**;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

ISzp

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- Păstrarea împrejmuirii existente sau refacerea acesteia după modelul original, aceleași materiale și culori) sau după modelul specific din zonă – uluci verticali din lemn, culoare natur. Sunt interzise culorile stridente alb, albastru, roșu, galben etc.
- Sunt interzise împrejmuirile către aliniament din plăci prefabricate din beton, zidărie decărămidă, policarbonat etc.
- Se recomandă realizarea împrejmuirilor din lemn, uluci verticale, culoare lemn natur;

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

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

IS : P+2* : POT_{maxim} = 50%

ISzp : P+1E* : POT_{maxim} = 30%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

IS : P+2* : CUT_{maxim} = 2.00

ISzp : P+1E* : CUT_{maxim} = 0.60

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ*

1. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT PRELUAREA ȘI DETALIEREA ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL ZONEI REGLEMENTATĂ A PREVEDERILOR R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

II.3 ZONA MIXTĂ - **M**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte M1, M1zp și M2, se regăsesc de regulă în zonele în care s-a propus o dezvoltare economică, acestea admitând funcțiuni diverse din domeniul locuirii, serviciilor și activităților industriale și de depozitare. Având în vedere că în general terenurile pe care s-a prevăzut această funcțiune sunt nou introduse în intravilan, intervențiile se vor realiza în baza unui PUZ elaborat, avizat și aprobat conform legislației în vigoare, în perimetrele delimitate ca atare în cadrul Planșei U03 – Reglementări urbanistice, cu următoarele recomandări pentru utilizarea funcțională, condițiile de conformare și amplasare ale construcțiilor și posibilitățile maxime de ocupare ale terenurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – M –

ARTICOLUL 0 – ETAPIZAREA DEZVOLTĂRII ZONEI

M2

- dezvoltarea zonei mixte se va realiza etapizat;
- în prima etapă sunt admise investiții autorizabile direct în baza PUG și RLU pentru parcelele care:
 - au acces direct la o circulație publică existentă;
 - beneficiază de posibilitatea racordării la utilitățile existente sau propuse;
 - respectă condițiile minime de construibilitate stabilite prin prezentul regulament;
 - se încadrează în utilizările admise și indicatorii urbanistici ai zonei.
- elaborarea unui PUZ este obligatorie exclusiv pentru suprafețele delimitate pe planșele de reglementări urbanistice care necesită:
 - realizarea unei noi trame stradale;
 - operațiuni de reparcelare;
 - organizarea unitară a infrastructurii tehnico-edilitare;
 - dezvoltarea integrată a mai multor proprietăți.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

M1+M1zp

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), pentru zona M1 și locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), pentru zona M1zp;
- echipamente și dotări specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- construcții pentru comerț și servicii – ex. sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport complementare funcțiunii de bază, etc.
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule.

- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice.

M2

- Construcții principale și auxiliare, amenajări, echipamente și dotări specifice următoarelor domenii de activitate: industrie nepoluantă, centre logistice, servicii de afaceri, comerț și retail, servicii comunitare și educaționale și similare;
- căi de circulație rutieră și pietonală în incintă, platforme tehnice, parcaje, spații verzi plantate cu rol de protecție, împrejurimi, toalete ecologice și alte obiective similare necesare obiectivului de investiții;
- locuințe de serviciu pentru personalul angajat;
- infrastructură necesară pentru asigurarea transportului în comun;

M1, M1zp+M2

- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise - se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente - se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M1zp+M2

- în zonele cu potențial arheologic este necesară cercetarea arheologică preventivă. - cu condiția elaborării unui studiu geotehnic aprofundat verificat la cerința Af în zonele marcate în planșele de reglementări cu risc potențial de alunecări de teren;
- locuințele de serviciu vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată maxim admisă pe parcelă - spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază, nu publice - în zonele cu restricții pentru zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare și căii ferate se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora;
- orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică sau supraveghere arheologică pentru zona de protecție a siturilor propuse spre a fi incluse în PUG;
- dezvoltarea terenurilor aflate în vecinătatea zonelor de protecție ale siturilor arheologice este admisă cu condiția realizării unei perdele verzi de protecție cu lățimea minimă de 5,00 m, formată din arbori și arbuști, pe limita comună cu zona protejată;
- dezvoltarea terenurilor aflate în vecinătatea zonelor de locuire este admisă cu condiția realizării unei perdele verzi de protecție cu lățimea minimă de 5,00 m, formată din arbori și arbuști, pe limita comună cu zonele de locuire;
- activitățile desfășurate în cadrul zonei mixte vor fi organizate astfel încât să nu genereze disconfort asupra zonelor de locuire învecinate;
- platformele de depozitare exterioară, zonele de încărcare-descărcare și echipamentele tehnologice generatoare de zgomot vor fi amplasate astfel încât să fie minimizat impactul asupra funcțiunilor rezidențiale;
- se vor adopta măsuri pentru limitarea emisiilor de praf, zgomot, vibrații și impact vizual, cu respectarea legislației specifice privind protecția mediului și sănătatea populației;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M1zp+M2

- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții

Exemplu:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- depozitare engros sau de materiale refolosibile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- nu sunt admise activități care generează riscuri tehnologice majore sau niveluri de poluare incompatibile cu vecinătatea zonelor de locuire.

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

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

M1 + M1zp

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor.
- în cazul în care este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim 1000 mp și un aliniament stradal de minim 20 m.
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 7,0 m constituit conform prevederilor legale în vigoare;
- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;

M2

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - (1) - dimensiuni minime: Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona M este de 2000 m
 - (2) - deschiderea minimă la stradă de 30 m.
- până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ, se instituie interdicție temporară de construire pentru terenurile marcate în Planșele de Reglementări Urbanistice (1);
- prin excepție de la alin. (1), interdicția temporară de construire nu se aplică parcelelor care îndeplinesc cumulativ condițiile minime de construibilitate prevăzute de prezentul regulament.
- de asemenea, interdicția poate fi ridicată pentru terenurile rezultate din comasarea a maximum 3 parcele alăturate, cu condiția ca parcela rezultată să respecte suprafața minimă, frontul minim la stradă și celelalte condiții de construibilitate stabilite prin prezentul regulament.

- în aceste situații, autorizarea se poate realiza direct în baza PUG și a prezentului RLU, fără elaborarea unei alte documentații de urbanism.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

M1 + M1zp

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament și/sau cu respectarea retragerii (regimului de aliniere) caracteristică străzii respective, cu raportarea la fondul construit în imediata vecinătate (parcelele învecinate în mod direct pe aceeași parte a străzii) cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **5,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
 - 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 **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament și/sau cu respectarea retragerii (regimului de aliniere) caracteristică străzii respective, cu raportarea la fondul construit în imediata vecinătate (parcelele învecinate în mod direct pe aceeași parte a străzii) cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **5,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

M2

Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniamentul stradal după cum urmează:

- minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- minim 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

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 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

M1 + M1zp

- **clădirile construite în regim înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele stăzi;
- 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, dar nu cu mai puțin de 5.0 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 discount inuu;
- **clădirile cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;
- **pentru toate tipurile de construcții (izolate, cuplate sau înșiruite)** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

M2

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât M2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **2,00** metri de la nivelul solului.

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

M1 + M1zp

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **6.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

M2

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M1 + M1zp + M2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.
- Conformarea acceselor se va realiza conform prevederilor Anexei 4 a Hotărârii nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1, M1zp+M2

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor se va asigura în conformitate cu normativele în vigoare și prevederile Anexei 5 a Hotărârii nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1

Înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși 15 m, P+3+M, 4 retras;

- în zonele care admite mansardă, aceasta va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 450 . Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- etajele retrase pot avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se vor retrage față de cel puțin una din laturi (de preferință cea paralelă cu aliniamentul/strada), în interiorul unui arc de cerc cu raza de maxim 4,0 m.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice aferente (poduri rulante, estacade, coșuri, alte asemenea) - înălțimea pe drumurile interioare ale zonei nu va depăși distanța dintre alinieri

M1zp

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 9,00 metri față de cota +/-0,00.
- înălțimea maximă la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 6,00 metri față de cota +/-0,00;

M2

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 20,00 metri față de cota +/-0,00.
- înălțimea maximă la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 20,00 metri față de cota +/-0,00;
- Cota +/-0,00 nu va depăși 1,50 m față de CTN anterior demarării lucrărilor de construire;
- Sunt permise înălțimi mai mari de 20,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiții, stâlpi de racord la rețelele electrice, panouri fotovoltaice, etc.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan"
- sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și faină de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, roșu aprins, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul zonei;

- obligativitatea de conservare a clădirilor cu valoare ambientală;

M1zp

Pentru clădirile existente (zona de protecție a monumentelor istorice):

- Acoperișul clădirilor va fi în 2 sau 4 ape, cu pante mai mici de 30 grade;
- Învelitorile clădirilor: tablă fâltuită, țiglă;
- Se interzic culorile stridente la învelitori, fațade, împrejmuiri (roșu aprins, albastru, galben, verde). La fațade se recomandă culori pastelate;
- Se va evita amplasarea anexelor către stradă;
- Se interzic împrejmuirile la stradă opace realizate din panouri prefabricate, plasă bordurată, plasă metalică, panouri metalice, panouri translucide polycarbonat;
- Împrejmuirile vor fi transparente realizate din panouri de gard, cu sau fără soclu, cu uluci verticali din lemn, țevă, cu stâlpi din țevă sau din zidărie; cu panouri din fier forjat și soclu din zidărie;
- Se va acorda atenție spațiilor plantate de pe parcelă respectându-se caracteristicile zonei;
- Păstrarea modului de ocupare a lotului;
- Menținerea formei acoperișului în patru pante sau două pante, după caz;
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea fațadelor, a golurilor existente și interzicerea aplicării pe fațadă a placajelor ceramice, a faianței precum și a cărămizii aparente;
- Pentru intervenții asupra spațiilor semi-deschise, tâmplăriei, învelitorii se recomandă folosirea materialelor similare: lemn pentru tâmplărie, șindrilă, tablă plană culoare gri sau țiglă ceramică (maron sau roșu închis) pentru învelitori și lemn pentru elementele prispei.
- Păstrarea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor – culori pastelate alb, crem, gri;
- Păstrarea gamei cromatice a tâmplăriei pentru spațiile semi-deschise (prispă), pentru tâmplăria ferestrelor și a ușilor, aceea de maron închis, verde închis. Sunt interzise culorile alb, roșu, albastru sau orice alte culori stridente;
- Păstrarea împrejmuirii existente sau refacerea acesteia după modelul original, aceleași materiale și culori) sau după modelul specific din zonă – uluci verticali din lemn, culoare natur. Sunt interzise culorile stridente alb, albastru, roșu, galben etc;
- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu soluția preponderentă din zona de amplasament – retras, liber în lot;
- Învelitoarea din șindrilă, tablă plană culoare gri sau țiglă ceramică; sunt interzise culorile stridente;
- Fațadele vor avea goluri verticale (golurile ferestrelor), spații semi-deschise, culori pastelate alb, crem sau gri;
- Culorile elementelor din lemn ale prispei sau foișorului vor fi: maron închis sau verde închis;
- Împrejmuirile vor avea caracteristicile tradiționale din zonă (uluci verticale, înălțime, culoare) împrejmuirilor tradiționale din zona imediată;

M2

- Aspectul exterior al clădirilor se va conforma necesităților tehnologice și îndeplinirii normativelor de proiectare specifice obiectivului de investiții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1, M1zp+M2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

M1 + M1zp

- se vor prevedea plantații înalte perimetrare pe limitele către alte zone funcționale - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 20% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament pot fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare a autovehiculelor (după caz).

M2

- fâșiile de teren cuprinse între aliniament și regimul minim de aliniere vor fi amenajate sub forma unor spații verzi de protecție sau, după caz, sub forma unor circulații de incintă perimetrare;
- la limita parcelor situate în vecinătatea zonelor de protecție ale siturilor arheologice se va amenaja o perdea vegetală de protecție cu lățimea minimă de 5,00 m, constituită din arbori și arbuști autohtoni, menținută pe toată durata existenței investiției. Această suprafață se include în procentul minim de spații verzi al parcelei.
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejurimile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejurimilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac,

materialele, montanți etc.);

- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim 2,0 m acestea pot avea un soclu opac de max. 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,0 metri.
- pentru funcțiunile publice sau dotările complementare, spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- porțile de acces auto vor fi obligatoriu retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

M1zp

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- Păstrarea împrejmuirii existente sau refacerea acesteia după modelul original, aceleași materiale și culori) sau după modelul specific din zonă – uluci verticali din lemn, culoare natur. Sunt interzise culorile stridente alb, albastru, roșu, galben etc.
- Sunt interzise împrejmuirile către aliniament din plăci prefabricate din beton, zidărie decărămidă, polycarbonat etc.
- Se recomandă realizarea împrejmuirilor din lemn, uluci verticale, culoare lemn natur;

M2

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

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

M1: P+3+M/4R* : POT_{maxim} = 70%

M1zp: P+1E* : POT_{maxim} = 30%

M2: P+3+M/4R* : POT_{maxim} = 70%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

M1: P+3+M/4R * : CUT_{maxim} = 2.80

M1zp: P+1E* : CUT_{maxim} = 0.60

M2: P+3+M/4R * : CUT_{maxim} = 2.80

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ:

1. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT PRELUAREA ȘI DETALIEREA ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL ZONEI REGLEMENTATĂ A PREVEDERILOR R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

II.4 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - ID

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ID – subzona activităților productive compuse din industrie și unități de depozitare;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ID -

Pentru toate parcurile și platformele industriale, se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Berceni din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Pentru conversia funcțională a tuturor unităților agricole existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Berceni din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

ID

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale. Etc

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID

- în cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru realiaționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea și cadrul comunei Berceni;
- se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcțiuni de insituții publice și servicii, în speță centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile agro-zootehnice și industriale, depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de constructibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 și II.4 pentru condiții de constructibilitate a funcțiunilor noi inserate)

ID

- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate

- precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
 - se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ID

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

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

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

ID

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID este de 2000 m, și deschiderea minimă la stradă de 30 m.

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

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

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 **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

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

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

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

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **2,00** metri de la nivelul solului.

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ID

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ID

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- **în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.**
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - o în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
 - o pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;
 - o pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura 7 locuri de parcare);

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

ID

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ID

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ID

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

ID

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- se va asigura un procent de spații verzi de minim **20%** pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

ID

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

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

ID : P+3+M/4R * : **POT_{maxim} = 70%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

ID : P+3+M/4R * : **CUT_{maxim} = 2.80**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ*:

- 1. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT PRELUAREA ȘI DETALIEREA ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL ZONEI REGLEMENTATĂ A PREVEDERILOR R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.**

II.5 ZONA SPAȚIILOR VERZI - **SP**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement, amenajări sportive;

Subzonele funcționale ale zonei de V sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea;

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- a) întreprinderilor care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide.

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - **SP** -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP

- spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
 - spații verzi publice de folosință specializată (grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ, baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță)
- spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- păduri de agrement;
- pepiniere și sere;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor

- plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP

- interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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

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

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

SP

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **6,0** metri și regimul maxim de înălțime de P+1E;

- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SP

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

SP

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 80-90% pe fiecare parcelă, în funcție de destinația terenului;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

SP

- conform normelor specifice existente;
- se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

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

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

SP : PARTER* : POT_{maxim} = 10%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

SP : PARTER* : CUT_{maxim} = 0.10;

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ*:

1. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT PRELUAREA ȘI DETALIEREA ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL ZONEI REGLEMENTATĂ A PREVEDERILOR R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

II.6 ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI FERROVIARĂ - CR + CF

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

CR – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

CF – subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente;

Subzonele funcționale ale zonelor de CR și CF sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CR + CF -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

CR

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

CF

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CR+CF

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane –

Indicativ P 132-93;

- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

CR

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

CF

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR și a zonei de siguranță de 20 m marcată pe Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CR + CF

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;

- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

CR

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

CF

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

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

CR+CF

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.);

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice);

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

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice);

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

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U.);

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.);

CR

- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Înălțime maximă de 9 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+2E;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.);

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

CR+CF

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

CR+CF

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură a municipiului Prahova);
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.** și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

CR+CF

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de

Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.);
CF

- zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate de va fi îngrădită în intravilanul comunei Berceni conform normativelor și legislației în vigoare;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

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

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

CR+CF : - * : **POT_{maxim}** = - %

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

CR+CF : - * : **CUT_{maxim}** = - ;

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ*:

1. **P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT PRELUAREA ȘI DETALIEREA ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL ZONEI REGLEMENTATĂ A PREVEDERILOR R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.**

II.7 ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE - GC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:
GC – subzona cimitirelor și amenajărilor aferente;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - GC -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

GC

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare;

GC

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;
- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

GC

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

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

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

GC

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

GC

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

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

GC

- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională G2;

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

GC

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

GC

- în cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de **4 m**, iar regimul maxim de înălțime va fi **P+1E**.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.);

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională.

GC

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

GC

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI.

GC

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
- Interzicerea opacizării împrejuririi către domeniul public pentru Crucea de Pomenire din piatră;

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

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

GC construcții anexe : PARTER* : **POT_{maxim} = 10%**

GC construcții anexe : pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulații rutiere și pietonale, 3% spații verzi amenajate și 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mauzolee, clădiri anexe);

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

GC : PARTER* : **CUT_{maxim} = 0.10;**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ*:

1. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT PRELUAREA ȘI DETALIEREA ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL ZONEI REGLEMENTATĂ A PREVEDERILOR R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

II.8 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - ZDS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu destinație specială se compune din următoarele subzone funcționale:

ZDS – subzona unităților cu destinație specială;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ZDS -

ZDS

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

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

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

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

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

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

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

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;
- se recomandă un procent de minim 30% spații verzi amenajate sau plantate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

ZDS

- conform legislației și normativelor în vigoare;

ZDS

- se recomandă o împrejmuire către stradă cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50 – 5,00** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

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

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

ZDS : - * : **POT_{maxim}** = -
**conform legislației în vigoare*

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

ZDS : - : **CUT_{maxim}** = -
***conform legislației în vigoare*

II.9 ZONA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE - TE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

TE - Zona conține construcțiile și funcțiunile care asigură echiparea tehnico-edilitară (de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.), acestea sunt prevăzute în trupul principal sau în trupuri izolate de intravilan, dispersate în teritoriu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TE -

TE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții administrative, tehnice și anexe ale funcțiunii de bază;
- instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi, telecomunicații, etc.
- alei carosabile și pietonale.
- spații verzi, inclusiv cu rol de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;
- în zonele cu restricții pentru zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare și căii ferate se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise.

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

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

TE

- conform normelor specifice fiecărei tip de incintă tehnică.
- se recomandă ca terenurile rezervate incintelor tehnice să nu se parceleze/dezmembreze decât din rationamente tehnice și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE

- se recomandă o retragere de minim 3 m;

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

TE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone

funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

TE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de minim 4 m;
- după caz se vor asigura accese pietonale la incintă. În interiorul incintei se vor asigura alei pietonale funcție de destinația construcțiilor și instalațiilor și trotuare de gardă.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE

- în cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 6 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- CULORI admise: din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori “țipătoare”
- se recomandă finisaje exterioare executate prin tencuire și zugrăvire. Se vor evita finisajele metalice sau din plastic (placaje exterioare, panouri sandwich, etc).

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE

- Realizarea de noi construcții/instalații/rețele publice se face de către autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

TE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul aliniamentului vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor

- fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI.

TE

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de max 2.00 metri din care pot avea un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu;
- Spre limitele laterale și posterioare împrejuririle pot fi opace sau transparente cu avea înălțimea de max 2.00 metri
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

TE

- se recomanda o împrejmuire către stradă cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50 – 5,00** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

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

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

TE : PARTER* : POT_{maxim} = 10%

**conform legislației în vigoare*

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

TE : PARTER** : CUT_{maxim} = 0.10

***conform legislației în vigoare*

III. ANEXE

III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BERCENI

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Județean Prahova și ale Consiliului Local al comunei Berceni.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Berceni și care au fost identificate ca fiind viabile pentru dezvoltarea viitoare prin analiza situației existente și a studiilor de fundamentare aferente P.U.G.

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

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director și reglementator. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate conținutul regulamentului și al părților desenate ale Planului Urbanistic General.

Regulamentul local de urbanism al Comunei Berceni a fost elaborat în baza, dar fără a se limita la următoarea bază legală:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată la data de 27 august 2023

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016 (actualizare 29.05.2023)

Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - actualizată la data de 10 iunie 2023

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității în construcții, actualizată

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizată 23.05.2019)

Legea 265 /2006 privind protecția mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 13.01.2020)

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificările profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spațiului maritim

III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI

Conform OMS 536/1997, art. 11, Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- q) crematorii umane;
- r) autobazele serviciilor de salubritate;
- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- x) parcuri eoliene;
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- z) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

(2) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

(3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse

reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Conform HGR 930/2005,

Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 din HGR 930/2005 (*a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă; b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru imbuteliere, instalațiile de imbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice; c) lacurile și nămolurile terapeutice; d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru imbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală.*), unde este interzisă orice amplasare sau folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Conf. HGR 930/2005, art. 21 și art. 22,

Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interdicere:

- a. Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b. Utilizării substanțelor fitosanitare;
- c. Irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d. Amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e. Pășunatul și însilozării nutrețurilor;
- f. Amplasării de sere și de iazuri piscicole;

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșate pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcămintă și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili

solizi;

i) amplasarea de campinguri și de stranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;

k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecție a infrastructurii de transport țigeti este de 10,00 m de-o parte și de alta față de axul conductelor, iar pentru infrastructura de transport a gazolinei este de 15,00 m față de axul conductelor. În zona de siguranță este zona de protecție în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M., se vor asigura zonele de siguranță și protecție pentru conductele de transport țigeti, zone (culoare) cu restricții de construire în vecinătatea conductelor/instalațiilor administrate de CONPET S.A., conform prevederile Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M., Anexa A1. Exp. Zona de siguranță la conductele de transport țigeti este de 10 m de o parte și de alta a conductei când conducta este amplasată subteran, 15 m când conducta este amplasată suprateran sau față de instalațiile aferente supraterane și 5 m față de conducta suport metalic fibră optică pentru construcții civile, sociale, industriale și administrative aparținând terților, conform Aviz CONPET S.A. nr. 19546/30.05.2022.

Se va obține obligatoriu avizul CONPET S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări de PUZ-uri, PUD-uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri/culturi, etc., amplasate în vecinătatea conductelor administrate de CONPET S.A., inclusiv menționarea societății CONPET S.A. în Certificatele de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea SNTP.

Conform legislației în vigoare (Legea 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul 47/1203/509/2003 al M.E.C./M.T.L.T./M.A.I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, eliberarea Autorizațiilor de construire, avizarea de PUZ-uri, PUD-uri, extinderi (lărgiri) de drumuri, etc. se va solicita avizul s.c. CONPET s.a. pentru lucrările amplasate în zona de protecție a infrastructurii de transport a produselor petroliere.

III.2 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al comunei Berceni, județul Prahova (definiții preluate din “Ghid termeni de specialitate – AMITRANS 1A01/Model conceptual și metodologic”, autor: lect. drd. arh Gabriel Pascariu):

CARACTER DIRECTOR

- Însușirea unei documentații aprobate, de a stabili cadrul general de amenajare a **teritoriului** și de **dezvoltare** urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

CENTRALITATE

- Importanța unui loc în raport cu **regiunea** din jur și gradul în care acesta exercită funcții centrale.

CENTRU POLARIZATOR

- Localități importante aflate la intersecția unor axe considerate direcții preferențiale de dezvoltare.
- Localități care asigură o anumită gamă de servicii pentru alte localități din aria de influență.

POLARIZARE

- Influență pe care o exercită unele așezări umane asupra zonei lor înconjurătoare, prin declanșarea unor relații de ordin economic și social, care converg din teritoriu spre așezarea respectivă, datorită existenței unor factori de atracție: locuri de muncă, piață pentru produse agroalimentare, deserviri la nivel urban etc.

CERTIFICAT DE URBANISM – CU

- Actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea **administrației** publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, conform legii.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra **terenurilor** prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

COLECTIVITATE LOCALĂ

- Totalitatea cetățenilor din unitatea administrativ – teritorială.

COMUNĂ

- Unitate administrativ- teritorială de bază care cuprinde populația rurală reunită prin

comunitatea de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social- culturale, geografice și demografice. Satele în care își au sediul autoritățile publice ale comunei sunt sate reședință.

COMUNĂ URBANĂ

- categorie de comune cu populație predominant urbană (populația majoritară trăiește din venituri provenind din alte sectoare decât cel primar) – utilizată în diferite țări europene și în România în perioada interbelică.

COMUNITATE LOCALA

- Entitate social umană ai cărei membrii sunt legați împreună prin locuirea aceluPrahova **teritoriu** și prin relații sociale constante și tradiționale, consolidate în timp. Ea conține la scară redusă, toate activitățile proprii unui **sistem** social.

COMPETENȚĂ DE AVIZARE / APROBARE

- Abilitatea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

DEZVOLTARE DURABILĂ

- Satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ

- Ansamblul transformărilor cantitative și calitative ce survin în structurile economico-sociale și științifico-tehnice, în mecanismele economice, precum și în modul de gândire, în comportamentul economico-social al indivizilor.

DEZVOLTARE STRATEGICĂ

- Dezvoltarea strategiei pentru un anumit teritoriu se structurează pe baza planului de marketing strategic care cuprinde următoarele etape de acțiuni: audit, viziune și scopuri, formularea strategiei de importare, planul de acțiune, control și evaluare.

DEZVOLTARE URBANĂ

- Presupune proiectarea și executarea unor lucrări de echipare a terenului care echivalează cu conversiunea terenului agricol (liber) în teren urbanizat. Acest proces implică o serie de responsabilități care revin administrațiilor publice.

EXURBIE

- Reprezintă o formă de dezvoltare rezidențială în mediul rural, în care sunt majoritari orașenii ("Pradisul Verde" din comuna Corbeanca). Zonele rezidențiale se dezvoltă în jurul satelor sau de-a lungul principalelor artere de circulație. Fiind accesibile cu mijloace de transport rapid sau cu automobilul, acest gen de dezvoltări rezidențiale au început să domine peisajele rurale ale zonelor metropolitane din țările occidentale. Ele reprezintă o formă de periurbanizare. Specialiștii au considerat exurbanizarea un remediu împotriva dezvoltării exagerate a orașului. (Termen folosit de Spectorsky pentru a descrie marea "pană" triunghiulară de dezvoltare rezidențială

în zona rurală de la nord de New York, pe o distanță de 16 km de la marginea acestuia).

FUNCȚIUNI PERIURBANE

- Atribuții specifice pe care le îndeplinesc localitățile situate în imediata apropiere a unor centre urbane, generate de relațiile de intercondiționare ce se stabilesc între **oraș** și **teritoriul** său înconjurător și care le imprimă anumite caractere de ordin economic și social. Pe măsura intensificării ritmului de dezvoltare a localităților se amplifică și funcțiunile periurbane ale acestora

INDICATOR

- Expresie numerică cu ajutorul căreia se caracterizează cantitativ un fenomen social-economic din punct de vedere al compoziției structurii, schimbării în timp, al legăturilor reciproce cu alte fenomene, etc

MANAGEMENT

- Procesul de utilizare și de facilitare a utilizării resurselor cu maximum de efect

MANAGEMENT URBAN

- Reprezintă procesul de dezvoltare, execuție, coordonare și evaluare a strategiilor integrate, în conformitate cu politicile urbane formulate, cu ajutorul actorilor urbani relevanți, reprezentând practic faza de implementare a deciziei în dezvoltarea urbană

MONUMENT

- Operă de sculptură sau de arhitectură; construcție de o deosebită valoare istorică sau arhitectonică.
- Document istoric, scriere, creație culturală de însemnătate națională sau internațională

MONUMENT ISTORIC

- Bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic.

PARC

- Spațiu verde autonom, sau mai rar aferent unui important monument având o suprafață de cel puțin 20ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o **administrație** proprie. Necesitatea parcului apare în general în cazul **orașelor** cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (orășenesc) sau specializat în cazul unei funcțiuni dominante (parc: sportiv, de distracție, dendrologic, etc).
- Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a **aglomerației** urbane sau chiar **orașul** în întregime, prin interacțiunea dintre mediul urban, activitățile de cercetare și întreprinderile industriale.

PARC INDUSTRIAL

- O zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei

PARC NATURAL

- Arie naturală protejată al căror scop este protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura de-a lungul timpului a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, deseori cu o mare diversitate biologică

PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC

- Parc de activități care reunește activitățile de învățământ superior, cercetare și dezvoltare - ca un spațiu fizic sau cibernetic gestionat de către specialiști al cărui scop principal constă în creșterea competitivității comunității căreia îi aparține (teritoriu sau zonă de influență) prin promovarea culturii calității și inovației în cadrul întreprinderilor sale și în cadrul instituțiilor bazate pe cunoaștere care îi sunt asociate. Pentru aceasta, un parc științific trebuie să stimuleze și să gestioneze transferul cunoștințelor și tehnologiilor între universități, instituțiile de cercetare și dezvoltare, întreprinderi și piață; să faciliteze crearea și creșterea noilor companii axate pe inovație prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de întreprinderi și să ofere alte servicii cu valoare adăugată ridicată; totul, într-un cadru construit și amenajat de o înaltă calitate

PARCELARE

- Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime
- Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un **teren** situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, lucrări edilitare de folosință comună

REPARCELAREA

- Reprezintă acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcellarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilităților comune, divizarea parcellarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari

POLITICI URBANE

- Reprezintă direcțiile de acțiune, formulate de Consiliul local pe baza programului electoral, privind modul de rezolvare a unor clase identificabile de probleme.

- Direcțiile de acțiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuințe, dezvoltarea economică, îmbunătățirea serviciilor publice, protecția mediului, revitalizarea urbană.

POTENȚIAL ECONOMIC

- Ansamblul resurselor naturale (valorificate, în curs de valorificare, identificate), materiale (productive și neproductive) și umane de care dispune un anumit **teritoriu**

POTENȚIAL TURISTIC

- Ansamblu de elemente naturale (**rezervații** și **monumente** ale naturii, peisaje, lacuri, ape minerale etc.) și culturale (obiective de arhitectură, istorice, artistice, etnografice etc.), care prin valoarea lor atrag interesul turistic și, implicit, asigură posibilitatea de dezvoltare a activităților turistice. Revitalizarea economică, socială și culturală a zonelor rurale, prin valorificarea potențialului turistic, rezultă din promovarea zonei și dezvoltarea infrastructurii turistice, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnice și a echipării edilitare a localităților.

RELAȚII URBAN – RURAL

- Totalitatea relațiilor care se stabilesc în cadrul sistemului de localități urbane și rurale pe linia locuirii, a procesului de producție agricolă, industrială etc. Cunoșcând aceste relații, se pot determina fluxurile convergente și divergente de populație și bunuri între oraș și teritoriul său înconjurător, se pot stabili capacitățile mijloacelor de transport, ale serviciilor colective, ale echipărilor în sistem, se pot evita fenomenele de migrare masivă, respectiv de depopulare a unor zone rurale și de suprapopulare a orașelor

REZERVAȚII NATURALE

- Rezervațiile științifice sunt acele arii naturale protejate al căror scop este protecția și **conservarea** unor habitate terestre și /sau acvatice, cuprinzând elemente reprezentative de interes științific sub aspect floristic, faunistic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic sau de altă natură.

SUBURBANIZARE

- Proces de concentrare a populației și activităților în spațiul periurban al marilor **orașe**.

TERITORIU EXTRAVILAN

- Partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral potrivit legii.

TERITORIU INTRAVILAN

- Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ – teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general și în

cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU PERIURBAN

- Suprafață în jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurări cu spații verzi și de agrement, asigurări cu produse agro – alimentare etc.

URBANISM

- Ansamblul regulilor care guvernează nașterea, dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.
- Activitate operațională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor și care cuprinde toate localitățile țării, organizate în **rețea**, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în **teritoriu**; aplicarea **obiectivelor** are în vedere întreg teritoriul administrativ al **orașelor** și **comunelor** sau zone din acestea.

UTILIZARE DURABILĂ

- Folosirea resurselor regenerabile într-un mod și o rată care să nu conducă la declinul pe termen lung al acestora, menținând potențialul lor în acord cu necesitățile și aspirațiile prezente și viitoare.

ZONARE

- Împărțirea unui **teritoriu** în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.
- În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se definește ca zonare funcțională. Zonarea funcțională aplicată teritoriului unei localități este sinonimă cu termenul zonificare.

ZONĂ DE CONVERSIE INDUSTRIALĂ

- Zonă industrială caracterizată prin rate înalte ale șomajului, diminuarea ritmului de creștere a populației etc., în care se încearcă o reorientare a producției în funcție de noile cerințe ale pieței.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

- Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

ZONĂ PERIURBANĂ

- Reprezintă un areal situat în jurul aglomerațiilor (orașe + banlieuri), respectiv “franjurile” sau marginile aglomerației, dar fără să fie înglobate în urban. Este spațiul supus avansării frontului urban, un loc de contacte unde se inter-penetrează și se înfruntă lumea urbană și cea rurală, având drept consecințe transformări profunde în plan demografic, economic, social și cultural. El rezultă din deplasarea și diseminarea funcțiunilor urbane în spațiul rural și are drept trăsături dominante caracterul rezidențial relativ recent, pregnanța mișcărilor pendulare și caracterul de subansamblu al orașului.

ZONĂ PROTEJATĂ

- Suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate înălțime și volumetrie.

ZONĂ SUBURBANĂ

- Zonă situată în apropierea orașelor sau la limita spațială a acestora, care se caracterizează printr-un nivel de urbanizare mai redus față de standardele recunoscute și ai cărei locuitori au un mod de viață și comportament specifice.

ZONĂ DE RISC NATURAL

- Areale delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale reactive, care pot afecta populația, activitățile umane, cadrul natural și cel construit și pot produce pagube și daune umane. Identificarea acestora se face pe bază de studii și cercetări specifice materializate în hărți de risc natural și adoptarea măsurilor care să reglementeze amenajarea și utilizarea terenurilor din aceste zone.

**BENEFICIAR,
PRIMĂRIA COMUNA BERCENI,**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM,
GREENWOOD TECH GWT SRL**

**ÎNTOCMIT,
urb. dpl. MIRCEA ATANASIU**



urb. MIHAI NICOLESCU