

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE

PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)

ȘI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

COMUNA DRAGALINA

JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

CUPRINS

pag. | 2

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent comunei Dragalina

Art. 2. Baza legală a elaborării

Art. 3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 11. Zone și subzone funcționale

Zonele și subzonele funcționale stabilite prin Regulamentul local de urbanism pentru Planul urbanistic general al comunei Dragalina sunt următoarele:

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L1)	
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	L1
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	L2
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (Is)	
ZONA UNITATI AGROZOOOTEHNICE (ID, A)	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	ID
ZONA UNITATI AGRICOLE	A
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (Ds)	Ds
ZONA MIXTA - LOCUIRE INDIVIDUALA+COMERT, SERVICII	M1
ZONA MIXTA - LOCUIRE COLECTIVA + COMERT, SERVICII	M2
ZONA MIXTA - INDUSTRIE SI SERVICII	M3
ZONA MIXTA - UNITATI AGRICOLE SI SERVICII	M4
ZONA MIXTA - UNITATI AGRICOLE SI INDUSTRIE	M5
ZONA LUCRARI TEHNICO EDILITARE	Gce
ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE	Gc
CIMITIRE	Gcc

GOSPODARIE COMUNALA	Gcg
ZONA SPATII VERZI (SP)	
ZONA SPATII VERZI - PARCURI, GRADINI, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE	SP 1
ZONA SPATII VERZI PENTRU SPORT SI AGREMENT (BAZA DE AGREMENT, LOC DE JOACA, TERENURI DE SPORT)	SP 2
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE (Ccr, Ccf)	
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	Ccr
CAI DE COMUNICATIE FEROTIARA SI AMENAJARI AFERENTE	Ccf
TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN	
TERENURI NEPRODUCTIVE	
APE	

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

În acest capitol sunt prezentate în detaliu zonele și subzonele funcționale, împreună cu regulile și normele stabilite prin Regulament de construire în fiecare zonă și subzonă funcțională.

Împărțirea și indicativele zonelor și subzonelor funcționale, stabilite pentru Planul urbanistic general al comunei Dragalina, sunt prezentate mai sus, Capitolul III, Subcapitolul 11 și sunt detaliate în conținutul Regulamentului.

CAPITOLUL V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Art. 12.

Zonele funcționale stabilite pentru terenurile situate în extravilan stabilite prin Regulamentul local de urbanism pentru Planul urbanistic general al comunei Dragalina sunt următoarele:

Art. 12. 1. TA – TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Art. 12.2. N - TERENURI NEPRODUCTIVE

Art. 12.3. TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat, respectiv UAT Dragalina.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic general al localității, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislative specifice, în vigoare.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

PLANUL urbanistic general împreună cu REGULAMENTUL local aferent, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se asigură dezvoltarea urbanistică a localității.

Regulile, normele și prevederile cuprinse în această documentație devin obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe teritoriul comunei Dragalina.

Deasemenea, PLANUL URBANISTIC GENERAL, împreună cu REGULAMENTUL LOCAL aferent, odată aprobate, capătă valoare juridică, fiind opozabile în justiție.

Au fost preluate, în prezentul Regulament, prevederile documentațiilor de urbanism întocmite și aprobate anterior pe teritoriul comunei DRAGALINA.

Împărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul comunei, de ponderea acestora, precum și de potențialul zonei.

Modificarea Regulamentului local de urbanism al comunei Dragalina, aprobat, va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUG și implicit al Regulamentului local de urbanism se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare pe care a urmat-o și documentația inițial.

Viitoarele documentații de urbanism (PUD și/sau PUZ, derogatorii de la prevederile PUG, dacă este cazul, sau nu) vor respecta, deasemenea, toate condițiile legislației în vigoare, de specialitate, privind elaborarea, avizarea și aprobarea acestora, indiferent de filiera de avizare/aprobare a Planului urbanistic general inițial.

Art.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

pag. | 5

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare

- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.T. nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- O.M.T. nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- O.M.T. nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- O.M.T. nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- O.M.T. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- O.M.T. nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- O.M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- O.M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- LEGEA nr.350/26.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA nr.203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- LEGEA nr.363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I-Rețele de transport;
- LEGEA nr.55/16.03.2006 privind siguranța feroviară;
- LEGEA nr.213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- LEGEA nr.426/2001 pentru aprobarea OG nr.78/2000 privind regimul deșeurilor;
- LEGEA mediului nr.265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂREA nr.817/14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- HOTĂRÂREA nr.525/1996 (republicată în 27.11.2002) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- LEGEA 50/14.03.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată și republicată;
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.195/22.12.2005 privind protecția mediului;
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.43/28.08.1997 (republicată în 29.07.1998) privind regimul drumurilor;
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.12/07.07.1998 (republicată și actualizată) aprobată cu Legea 89/1999, privind transportul pe caile ferate romane și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- ORDINUL M.T.I.C. nr.2.031/05.11.2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviar și de metrou.

pag. | 7

REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN DOMENIU:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.

- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.

- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate.

Studii pentru proiectare.

- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).

- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.

- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.

- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.

- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.

- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.

- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.

- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.

- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.

- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.

- ID 17/1986 – MICH-Mlp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.

- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.

- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale. pag. | 8

- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.

- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.

- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE sunt:

- H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- O.G nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;

- H.G. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;

- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;

- Ordinul Ministrului Agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;

- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

- OUG 85/2011 - pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 11 octombrie 2011 Monitorul Oficial 716/2011.

- OUG 214/2008 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 14 octombrie 2009 Monitorul Oficial 847/2008.

- Legea 101/2008 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 18 mai 2008 Monitorul Oficial 371/2008.

- Legea 117/2007 - pentru modificarea art. 11 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 10 mai 2007 Monitorul Oficial 303/2007.

- Legea 376/2006 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 16 octombrie 2006 Monitorul Oficial 846/2006.

- Legea 52/2006 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 19 martie 2006 Monitorul Oficial 238/2006.

- OUG 122/2004 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 19 mai 2005 Monitorul Oficial 1152/2004.

- OUG 122/2004 - pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 06 decembrie 2004 Monitorul Oficial 1152/2004.

- Lege privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale 11 iunie 2013 Monitorul Oficial 421/2013.

Art.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Dragalina cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ. Intravilanul este alcătuit din trei (3) trupuri principale, respectiv satele componente ale comunei Dragalina: satul Dragalina (reședința de comună), satul Drajna și satul Constantin Brâncoveanu.

În afară de trupurile principale pe teritoriul comunei Dragalina intravilanul propus mai conține alte câteva trupuri izolate de intravilan, compuse în general din ferme agrozootehnice izolate, zone pentru servicii etc.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a Planului urbanistic general al comunei Dragalina, va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului și proprietății imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și

este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism.

pag. | 10

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local.

Destinația terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Țesutul urban al comunei nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în *Capitolul III - Zone și subzone funcționale* și *Capitolul IV – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale*.

Se exceptează de la prevederile prezentului Regulament construcțiile și amenajările cu caracter militar special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- **alin. 1)** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor pentru evitarea prejudicierii activităților agricole.
- **alin. 2)** Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
- **alin. 3)** Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.
- **alin. 4)** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din R.G.U. În vederea păstrării integrității mediului și protejarea patrimoniului construit, prezenta documentație trebuie să țină cont de toate avizele obținute pentru PUG, în conformitate cu condițiile prevăzute de acestea, astfel:

- **alin. 5)** Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi cu excepția executării lucrărilor de construcții permise de legislația în vigoare pe toată durata de valabilitate a Planului urbanistic general.

- **alin. 6)** Construcțiile care prin natura lor și destinație nu pot fi incluse în intravilan se vor autoriza în extravilanul comunei în conformitate cu legislația specifică, în vigoare. pag. | 11

- **alin. 7)** Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

- **alin 8)** Pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de " Autorizații de Construire", avizări de P.U.Z. – uri, P.U.D. -uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri, etc., amplasate în vecinătatea conductelor administrate de CONPET S.A, este obligatoriu avizul administratorului CONPET S.A. Totodată, este necesară menționarea societății CONPET S.A. în Certificatele de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea S.N.T.P.

- **alin. 9)** Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației.

- **alin. 10)** 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 publice din județ.

- **alin. 11)** Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin ordinul Ministrului Culturii.

- **alin. 12)** Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, urbanistic, peisagistic sau tehnico - științific, considerate monumente istorice, conform Listei monumentelor istorice naționale și locale.

ZONE CONSTRUIE PROTEJATE

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;

- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii.

IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE

Gara Ciulnița- dată în funcțiune pe 17/29 noiembrie 1886(înaintea înființării satelor comunei Dragalina), face parte din tipul 1.A11- gări de mari dimensiuni, simetrice, punând în operă formula unei compoziții unitare, desfășurate în lungul liniilor(formulă specifică garilor de tranzit, care include cvasitotalitatea garilor realizate în România în întreaga perioadă interbelică). Această desfășurare este articulată de un corp central mai înalt cu un nivel, precum și de două corpuri laterale diferențiate prin forma învelitorii și prin modenatura fațadei, toate unificate pe fațadă dinspre linii, de copertina peronului. Paramentul este realizat integral în cărămidă aparentă, cu goluri în plincintru și în arc turtit, cu ancadramente și cornișe simple din cărămidă. Este de remarcat absența holului de acces pe două niveluri, dispozitiv de altfel, destul de rar întâlnit la gările românești(complet absent la toate gările în stil CFR).Funcția retorică a acestui element îl recomandă doar pentru proiectele de mari dimensiuni, cu preocupări pentru reprezentativitate. Tipul 1.A este rar folosit, numai pentru stațiile sau nodurile importante, pe lângă gara Ciulnița din Dragalina, el mai fiind întâlnit la Vaslui, Fetești și Mărășești.

pag.12

Crucea de hotar, din piatră, (proponere clasare- cat. B.)datată în PUG 2009 ca aparținând sec. al XVIII-lea, se află în partea de nord a comunei, în mijlocului culturilor agricole, în proximitatea liniei ferate Călărași- Slobozia, la ieșirea din teritoriul Dragalinei.

DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ

Au fost definite, ca zone istorice de referință, în principal porțiunile din intravilanele actuale ale satelor, care și-au păstrat caracteristicile definite în cursul secolului al XX—lea (perioada de stabilizare a vetrelor satelor). În aceste trăsături se includ: trama stradală, parcellarul și modul de folosire al cestuia, inclusiv mobilarea parcelelor.

Un alt criteriu de definire a ZIR-urilor a fost cel al densității unui fond construit valoros, păstrat fără modificări majore sau, măcar, a unor exemplare de gospodării și locuințe care să fie păstrate în condiții bune de conservare și cât mai aproape de valoarea arhitecturală și funcțională originală.

Au fost definite 9 zone istorice de referință, astfel:

ZIR 1 – gara Ciulnița și conacul Iulian – zona istorică de referință 1 este definită de nucleul format de gara Ciulnița, dată în funcțiune la sf. sec. al XIX-lea și conacul Iulian-conacul moștenitoarei(nepoata) lui Zoe Brâncoveanu, Maria Nicolae Iulian, ce posedă o mare parte din teritoriul actualei comunei Dragalina. Acest nucleu este prezent pe reprezentările grafice de la înc. sec.XX (cea de-a treia ridicare austriacă,1910) ,când niciunul dintre satele actuale ale comunei nu era încă înființat. Delimitarea se face pe limite cadastrale.

ZIR 1a – conacul Cesianu – zona istorică de referință 1a marchează vatra conacului Cesianu la începutul sec.XX, armanul Helenei D.Cesianu, o a doua nepoată moștenitoare a descendentei Brâncoveanu, ce stăpânea partea de nord a actualului teritoriu al comunei Dragalina. Conacul se afla în proximitatea haltei cu același nume, Cesianu, aflată pe linia ferată Călărași- Slobozia, aproximativ la jumătatea distanței dintre gara Ciulnița și localitatea al cărei nume îl poartă, de lângă Slobozia. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 2.3.

ZIR 2 – vatra din prima jum. sec. XX a satului Dragalina– zona istorică de referință 2 definește vatra de început a satului Dragalina, înființat la anul 1925. Suprafața aproximativă este determinată prin suprapunerile hărților *panului director de tragere* și *harta militară din 1978*, fiind delimitată de str. Stejarilor la nord, str. Dispensarului la est, str. Uzinei la sud și str. Porumbelor la vest. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 2.3.

pag. | 13

ZIR 2b – s-a definit ca zonă istorică de referință 2b toate formele de așezare existente pe raza teritoriului administrativ actual al comunei la începutul sec.XX, pe lângă satul nou înființat Dragalina. Acestea erau ferme, conace sau simple târle ale ciobanilor care practicau păstoritul transhumant, care-și făceau inițial aici locuințe temporare, transformate ulterior în unele permanente . (delimitare conf. planșa 2.3).

ZIR 3 – s-a definit ca zonă istorică de referință 3 extinderea zonei locuite a satului Dragalina, din a doua jumătate a secolului XX. Extinderile au apărut, în principal, în lungul căilor de acces majore existente, DN3A și magistrala CF București- Constanța, fiind realizate, de asemenea, în urma unui plan prestabilit, definite de o tramă rectilinie, dar și în partea de nord, prin cca. 10 insule (cca.36 loturi) deservite de străzi paralele, dispuse la pas egal, perpendiculare pe străzile Stejarilor și Plopilei (delimitare conf. planșa 2.3).

ZIR 4 – s-a definit ca zonă istorică de referință 4 vatra satului Constantin Brâncoveanu din a doua jumătate a secolului XX, sat înființat aproximativ odată cu satul Dragalina și care, deși este menționat ca așezare (Cucurigu) încă din anii de început ai secolului trecut (1908), nu apare nici pe *Planul director de tragere* (redactat 1952). Se consideră totuși că, fiind un sat ridicat pe plan prestabilit, cu excepția platformei agroindustriale din nord-vest, trama existentă la 1978 este aceeași ca la data înființării, având ca limite str. Berzelor la nord, str. Islazului la est, str. Gladiolei la sud și str. Iederei la vest. Delimitarea se face pe limite cadastrale.

ZIR 5 – zonă istorică de referință 5 coincide cu vatra din a doua jum. sec.XX a satului Drajna Nouă, sat înființat după al doilea război mondial. Dezvoltat la subțioara intersecției dintre două drumuri majore, DN21 și DN 3A, satul cu plan prestabilit se încadrează în forma unui dreptunghi dispus nord-sud, având limite str. Trifoiului la sud, str. Toamnei la est, respectiv drumurile naționale menționate la vest și nord. Delimitarea se face pe limite cadastrale.

ZIR 6 – s-a definit ca zonă istorică de referință 6 extinderile zonei locuite ale satelor, post 1990. Extinderile au apărut în satul Dragalina punctual, ca o completare a unor bucăți lipsă din țesutul existent, spre toate cele patru direcții cardinale. Satul Drajna Nouă s-a extins spre sud, fără a ieși din limitele laterale (est-vest) stabilite anterior, iar satul Constantin Brâncoveanu crește, nu foarte consistent, pe latura vestică. Delimitarea se face pe limite cadastrale.

ZIR 7 – s-a definit ca zonă istorică de referință 7 toate platformele agroindustriale dezvoltate pe raza comunei între anii 1949–1962 (procesul de colectivizare). În prezent,

zonele cuprind ferme agricole particulare, hale industriale, sau sedii de alte firme de producție.

ZIR 8 – s-a definit ca zonă istorică de referință 8 arealul(stabilit prin aproximație cu ajutorul primăriei și specialiștilor muzeului Dunării de Jos-Călărași) ocupat de fosta vatră a satului Dropia- sat înființat de deportații din Bărăgan- existent pe teritoriul administrativ al Dragalinei între anii 1951-1964

pag.| 14

ZIR 9 – s-a definit ca zonă istorică de referință 9 toate platformele agroindustriale private, dezvoltate pe raza comunei post 1990, fie prin extinderea(după privatizarea și revitalizarea) celor existente, fie contruite de la o(fenomen ce a participat și la extinderea intravilanului din comună).

Poziții în Lista monumentelor Istorice 2015 pentru comuna Dragalina

Nu există nici un monument istoric clasat pe raza comunei Dragalina!

Având în vedere că pentru satele comunei Dragalina nu există monumente istorice clasate, dar a fost identificată o construcție care să suscite interes în vederea clasării- anume crucea de piatră- de hotar, a fost definită o zonă de protecție pentru acest tip de patrimoniu, al cărei regulament se va aplica după clasarea crucii ca monument istoric memorial/ funerar, categoria B și publicarea ei în Monitorul Oficial.

STABILIREA ZONEI DE PROTECȚIE

ZP1 (zona de protecție pentru obiectiv propus spre clasare- crucea de piatră- de hotar) Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile arabile din proximitatea crucii propusă spre clasare, loturi aflate în vecinătatea liniei ferate Călărași- Slobozia, aproape de punctul unde aceasta părăsește teritoriul comunei, în nord . Delimitarea se face pe limite cadastrale.

Pentru parcelele ce conțin construcții cu valoare arhitecturală/istorică, identificate în planșele 3.1 – 3.3, se recomandă păstrarea, restaurarea și conservarea construcțiilor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Pentru aceste parcele se recomandă instituirea unui regulament care să interzică demolarea, fără releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Călărași și se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.

În situația construirii pe parcelă, fără demolarea vreunei construcții, sau intervenția asupra clădirilor de schimbare a învelitorii, tâmplăriei, pridvoarelor, etc. autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Călărași.

PERMISIUNI, CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII ÎN ZONELE ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Zona construită protejată este compusă din imobilul monument istoric existent sau propus pentru clasare în LMI și zona sa de protecție.

Monumentele istorice clasate vor avea definită zona de protecție, pe limite cadastrale și cu elemente de regulament care să ajute la punerea în valoare a acestora, precum și indicarea de măsuri de conservare care să le permită existența în continuare.

Pentru crucea propusă spre clasare ca monument istoric, care nu a avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, vor fi obligatorii cercetarea istorico-arhitecturală și expertizarea structurală, în vederea întocmirii de documentații de consolidare și restaurare.

pag. | 15

Pentru zona de protecție :

Funcțiuni admise: cercetarea arheologică, conservarea și punerea în valoare a crucii de piatră, culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; amenajări de împrejmuire/ protecție, semnalizare și punere în valoare a monumentului- crucea de piatră-de hotar, circulație carosabilă și pietonală cu rol de facilitare în accesarea monumentului istoric (circulații realizate din materiale în acord cu monumentul- piatră naturală, lemn, dale înierbate), rețele edilitare necesare punerii în valoare a crucii-monument;

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe;

Condiționare la autorizare: supraveghere arheologică, aviz D.J.C. Călărași;

Interdicție de construire, până la definirea exactă a sitului și/sau cercetarea exhaustivă a zonei/ eliberarea de sarcină arheologică și implicit până la elaborarea unui PUZ de extindere a intravilanului (dacă extinderea intravilanului în această zonă va fi cândva o necesitate).

Utilizare pentru orice tip de amenajare agricolă, condiționată de avizul Direcției județene pentru Cultură Călărași. Pentru parcelele ce conțin construcții cu valoare arhitecturală/ istorică, identificate în planșele 3.1. – 3.3, se recomandă păstrarea, restaurarea și conservarea construcțiilor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Pentru aceste parcele se recomandă instituirea unui regulament care să interzică demolarea, fără releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Călărași și se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.

- În situația construirii pe parcelă, fără demolarea vreunei construcții, sau intervenția asupra clădirilor de schimbare a învelitorii, tâmplăriei, pridvoarelor, etc. autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Călărași.

Pentru exemplarele de arhitectură tradițională păstrate, se recomandă efectuarea unui studiu de specialitate de către Direcția Județeană pentru Cultură sau de către Centrul pentru Cultură Tradițională Călărași, pentru depistarea tuturor exemplarelor valoroase, elaborarea unor fișe analitice și a unor propuneri de achiziționare și păstrare "in situ", a unora dintre ele.

Pentru exemplarele de arhitectură tradițională păstrate, se recomandă efectuarea unui studiu de specialitate de către Direcția Județeană pentru Cultură sau de către Centrul pentru Cultură Tradițională Călărași, pentru depistarea tuturor exemplarelor valoroase, elaborarea unor fișe analitice și a unor propuneri de achiziționare și păstrare "in situ", a unora dintre ele.

INTERVENȚII PE CONSTRUCȚII EXISTENTE/ PROIECTARE CONSTRUCȚII NOI

Intervenții pe construcții existente:

-prevenirea apariției infiltrării apei, prin întreținerea și repararea învelitorii și prin îndepărtarea eficientă a apelor pluviale și de infiltrație;

-se recomandă ca reabilitarea construcțiilor să se facă cu același tip de materiale pentru finisaje ca și cele inițiale. Pentru păstrarea autenticității și a valorii construcțiilor vechi, este importantă menținerea și repararea tâmplăriilor și a decorațiilor originale. pag. 16

-reabilitarea fațadelor și îmbunătățirea performanțelor termice ale pereților să fie realizată fără alterarea arhitecturii fațadelor, prin utilizarea unor tencuileli termoizolatoare, pe bază de var și dublarea la interior a tâmplăriilor existente.

-se recomandă ca extinderea construcțiilor existente să se facă în partea din spate, prin volume mai mici sau egale cu cele care urmează a fi extinse și în măsura în care este posibil, păstrând aceeași configurație volumetrică cu cea a construcției vechi.

Construcții noi:

-Pentru construcțiile noi și pentru extinderi vor fi respectați parametrii urbanistici și regimul de înălțime specifici localității și alinierea construcțiilor din zonă, așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism.

-acoperișul- în patru ape, pantă lină(cca 20-30 grade), șarpantă din lemn, învelitoare din tablă plană fâltuită(mai rar țigla), steșini mici sau evazate(de regulă 60cm), deschisă sau înfundată, posibilitatea realizării lucarnelor de mici dimensiuni pentru iluminarea și ventilarea podului;

-Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb(tradițional în zonă).Se pot folosi elemente de decor modelate manual, cu șabonare în tehnica sgraffito sau profile trase.

-Se recomandă volumetria caracteristică zonei: prispa(elementul definitoriu al arhitecturii locuințelor tradiționale) /foișorul din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu). Elementele arhitecturii tradiționale pot fi preluate sau interpretate într-o manieră modernă(simplificată), fără a utiliza împrumuturi din alte zone etnografice sau din alte spații culturale.

-Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesele în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampefinisate de preferință cu materiale naturale(lemn, piatră, cărămidă).

-Se recomandă ca prispa sau terasele să fie realizate cu pardoseală din lemn, piatră sau cărămidă.

-Se recomandă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;

-În cazul reparării tâmplăriilor vechi vor fi păstrate decorațiile existente, acestea fiind un element important în compoziția plastică a arhitecturii vechi.

-Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

-Gospodăria în ansamblu și volumele construcțiilor dintr-o gospodărie pot oferi un model de organizare pavilionară care poate fi preluat pentru noile construcții, chiar dacă acestea nu sunt destinate locuirii. Preluarea modelelor de organizare a gospodăriilor din

localitate și în special din zona unde este amplasată noua funcțiune, a retragerilor față de limitele de proprietate și în măsura în care este posibil, a dimensiunilor și proporțiilor vechilor construcții este esențială pentru coerența de ansamblu a localității sau a zonei și pentru încadrarea noilor intervenții în specificul local.

-Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h aprox. 1,60 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice. pag. 17

-Se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei (cu așezare rarefiată, organică, pe teren, fără comasare a corpurilor de clădiri).

-Arhitectura modernă și finisajele contemporane pot fi utilizate la construcțiile noi, dar prezența acestora nu trebuie să fie ostentativă.

-Se recomandă ca spațiul amenajat în interiorul curților pentru circulații, utilizarea curentă și/sau parcare a autovehiculelor să se dimensioneze în funcție de strictul necesar, favorizându-se spațiile plantate.

-Se va evita amenajarea unor platforme betonate în interiorul curților. Pentru acces și pentru amenajarea spațiului neplantat din interiorul curții se vor favoriza soluțiile care permit infiltrarea în sol a apei pluviale(alei pietruite, dale înierbate).

-Se recomandă ca materialele folosite să fie de proveniență locală.

-Se va păstra caracterul eminamente verde al zonei.

(conform Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural-Zona Bărăganul de Sus, ținându-se totodată cont de cap. II.10.Evoluția fondului construit, tipologie și caracteristici, din cadrul studiului istoric, întocmit pe baza analizei de teren)

Pentru siturile arheologice reperate pe teritoriul administrativ al comunei Dragalina:

- în eventualitatea realizării unor lucrări de investiție precum: parcuri de panouri fotovoltaice, căi rutiere, lărgire de căi rutiere, construcții cu destinație agro-zootehnică, lucrări de aducțiune de apă și canalizare, precum și înființarea unor gropi de împrumut, construirea unor diguri și stăvilare etc. autorizația de construire se va elibera numai cu condiția numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică.

- pe terenurile ce suprapun siturile arheologice se pot desfășura lucrări agricole în vederea cultivării. Nu sunt recomandate însă arături foarte adânci pentru îmbunătățiri funciare sau nivelări mecanice ale terenului.

- Cercetările în siturile arheologice delimitate în Planul Urbanistic General al Comunei se vor efectua numai pe baza autorizației emise de Ministerului Culturii (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 5, pct 9) și numai de către specialiști atestați de același minister.

- Autoritățile locale au obligația să precizeze în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zonele cu patrimoniu arheologic și să solicite beneficiarului avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Călărași (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 19, lit. h și lit i).

- Autoritatea locală va elibera autorizația de construire în siturile arheologice sau în zonele lor de protecție numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii, prin

Direcția Județeană Pentru Cultură Călărași, pentru lucrări în zone cu patrimoniu arheologic descoperit întâmplător (în conformitate cu O.G. 43/2000, art. 19, lit. g).

- în cazul descoperirii întâmplătoare de materiale arheologice pe raza comunei este obligatoriu să fie anunțate, în maxim 72 de ore, instituțiile abilitate în conformitate cu legislația în vigoare – O.G. nr. 43/2000, cap. II, art. 4, pct. 4, și art. 10, modificată și adăugită, pag. 18 respectiv Primăriile pe teritoriul cărora se fac descoperiri arheologice și Direcția Județeană pentru Cultură Călărași.

În conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, am reperat și cartat în sistem Stereo 70 un număr de 5 situri arheologice, identificate cu codurile: T 26 - Tumulul de la Constantin Brâncoveanu - T26, cod R.A.N. 93502.01, T 1 - Tumulul de la Dragalina „Movila Redana Ciulnița”, T 2 - Tumulul de la Dragalina - În Câmp, T 3 - Tumulul de la Dragalina - În Câmp 2, T 4 - Tumulul de la Dragalina - „La Cruce”, toate amplasate în partea de nord a comunei pe teren extravilan.

Toate siturile arheologice reperate se constituie în zone cu patrimoniu arheologic ce fac parte din patrimoniul cultural național (în conformitate cu O.G. 43/2000 și Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice).

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

Coordonate Stereo 70 zonă de protecție Sit T 26 - Tumulul de la Constantin Brâncoveanu - T26, cod R.A.N. 93502.01

X	Y
689227,207	336824,327
689355,137	336826,229
689354,574	336816,247
689349,243	336798,631
689336,301	336779,890
689316,080	336766,145
689294,669	336760,898
689270,274	336764,110
689247,811	336777,426
689228,294	336811,279

Coordonate Stereo 70 zonă de protecție Sit T 1 - Tumulul de la Dragalina „Movila Redana Ciulnița”

X	Y
688005,151	335725,295

688021,919	335770,073
688071,362	335793,404
688123,387	335771,506
688141,421	335723,155
688123,387	335679,083
688071,184	335657,198
688020,674	335682,034

pag. | 19

Coordonate Stereo 70 zonă de protecție Sit T 2 - Tumulul de la Dragalina - În Câmp

X	Y
687899,143	335490,238
687912,455	335523,885
687948,487	335539,582
687980,701	335527,611
687997,766	335492,200
687987,879	335460,597
687948,487	335440,895
703689,902	335460,597

Coordonate Stereo 70 zonă de protecție Sit T 3 - Tumulul de la Dragalina - În Câmp 2

X	Y
687987,810	335648,881
687995,691	335676,093
688031,322	335699,394
688076,269	335683,650
688089,556	335655,158
688082,109	335621,668
688041,515	335597,904
688004,130	335611,511

Coordonate Stereo 70 zonă de protecție Sit T 4 - Tumulul de la Dragalina - „La Cruce”

X	Y
687931,763	336498,747
687943,756	336535,782
687989,466	336559,568
688035,395	336540,290
688051,069	336499,955
688036,062	336460,384
687993,817	336440,350
687946,795	336460,384

Art. 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- **alin. 1)** Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

- **alin. 2)** În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- **alin. 3) Pericolele naturale** sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care **pericolul** reprezintă cauza, iar **riscul** - posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

- **alin. 4) Riscurile naturale** considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

- **alin. 5)** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea și lucrărilor de infrastructură este interzisă.

- **alin. 6)** Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N, M.A.I. și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, M.Ap.N., M.A.I., S.R.I.

- **alin. 7)** Pentru orice lucrări/activități desfășurate în vecinătatea rețelilor electrice de transport este necesar avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.

- **alin. 8)** Conform „Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1.220/2006), distanța minimă pe orizontală dintre axa conductelor de gaze naturale (Dn 400mm Racord SRM Victoria II, Dn 400mm Dragalina-Victoria II, Dn 300mm Interconectare Victoria I și Victoria II, Dn 250mm Victoria-Făgăraș, Dn 250mm Punct B-Victoria I, Dn 80 Racord SRM Dragalina de Sus, Dn 80 Racord SRM Dragalina de Jos, Dn 150mm Racord SRM Pirochim Victoria) și diferitele obiective este următoarea:

a) 20 m față de construcții industriale, sociale și administrative, dacă există până la 45 de clădiri inclusiv în unitatea de clasă de locație (suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 m;UCL), dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;

b) 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL;

c) 20 m în cazul locuințelor individuale/colective, până la 45 de clădiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă inclusiv în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor clădiri cu patru sau mai multe etaje distanța minimă este de 200 m.

- **alin. 9)** Conform Ordinului nr.196/2006 al A.N.R.M. se instituie zonă (culoar) cu restricții de construire în vecinătatea conductelor/instalațiilor administrate de CONPET S.A. avându-se în vedere "Situația Existentă".

pag. | 21

- Zona de siguranță la conducta de transport țigetei este de 10 m de o parte și de alta a conductei și 15 m față de instalațiile aferente (SPC, prize, potențial, robineti secționare, aerisitoare, bazine retenție, etc.).

- **alin. 10)** Distanța minimă dintre incintele SRM-urilor (Victoria I, Victoria II, Dragalina de Sus, Dragalina de Jos, Pirochim și Purolite) și diferitele obiective sau construcții este următoarea:

a) 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;

b) 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje; (în vederea reducerii tuturor distanțelor restrictive de mai sus, până la distanța minimă de 20 m între construcții și conducte, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor care vor fi suportate de către solicitant, conform Legii Gazelor nr. 351/2004, art. 96, litera a. Nu există posibilitatea de reducere a distanțelor restrictive față de incintele SRM-urilor).

c) 6 m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

d) 6 m parcuri auto;

e) 20 m stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;

f) 50 m depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;

g) paralelism cu drumuri:

- naționale (europene, principale, secundare) - 22m;

- de interes județean - 20m;

- de interes local (comunale, vicinale, străzi) -18 m;

- de utilitate privată - 6 m;

h) balastiere în albia râurilor amonte/aval 1000/2000 m.

- **alin. 11)** În conformitate cu art. 86, coroborat cu art. 90, din Legea Gazelor nr. 351/2004, actualizată, SNTGN „TRANSGAZ” SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

- **alin. 12)** În sensul prezentului regulament, **riscurile tehnologice** sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- **alin. 13)** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițional caracteristică de țesut rural și conformare spațială proprie.
- **alin. 14)** Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în zonificarea din planșele de reglementări.
- **alin. 15) Destinația terenurilor** reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
- **alin. 16) Funcțiunile rurale** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizare teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.
- **alin. 17) Țesutul rural** reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, care este definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.
- **alin. 18)** Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.
- **alin. 19)** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.
- **alin. 20)** Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.
- **alin. 21)** Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și explorările geologice ; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică; telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

- **alin. 22)** Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Art. 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

pag. | 23

- **alin. 1)** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform Anexei 3 a H.G. 525/1996.

- **alin. 2)** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- b. asigurarea iluminatului natural
- c. asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- d. asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

- **alin. 3)** Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire în timpul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

- **alin. 4)** Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească indiferent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

- **alin. 5)** Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate casele de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata de însorire de 1½ h la solstițiul de iarnă.

- **alin. 6)** În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime.

- **alin. 7) Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

- **alin. 8)** Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

- **alin. 9)** Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

- **alin. 10) Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui etc.).

- **alin. 11)** Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.
- **alin. 12)** Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

Art. 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- **alin. 1)** Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.
- **alin. 2)** Sunt interzise orice fel de construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare stânenesc buna desfășurare, organizarea și dirijarea traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.
- **alin. 3)** *Drumurile publice* sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.
- **alin. 4)** *Zona drumului public* cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- **alin. 5)** *Ampriza drumului* este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- **alin. 6)** *Zonele de siguranță* sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea, drumului.
- **alin. 7)** *Zonele de protecție* sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- **alin. 8)** În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației.
 - c) Instalații fixe pentru tracțiune electrică
 - d) Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații etc. și construcțiile aferente acestora.
- **alin. 9)** Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul CNCFR și a Ministerului Transporturilor.

- **alin. 10)** În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățime de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a căii ferate.

- **alin. 11)** Lucrările de investiții ale agenților economici și alte instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CNCFR și al Ministerului Transporturilor și anume :

- căi ferate industriale
- lucrări hidrotehnice
- traversarea liniei CF de către drumuri prin pasaje denivelate
- subtraversarea liniilor CF de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub

presiune de apă, gaze produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

- **alin. 12) Infrastructura feroviară** reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant; clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

- **alin. 13) Zona de protecție** a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora.

- **alin. 14) Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- **alin. 15) Linia curentă** este porțiunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

- **alin. 16) Stația** este porțiunea căii ferate aflată fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în marile gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

- **alin. 17) Axa liniei ferate** este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor, distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

- **alin. 18)** Construcțiile și instalațiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare sau care pot afecta stabilitatea și siguranța căilor ferate și a instalațiilor feroviare se autorizează cu avizul Companiei naționale care gestionează infrastructura feroviară și al Ministerului Transporturilor.

- **alin. 19)** Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate indiferent de proprietar, în limita a maxim 100 m

de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă la asigurarea funcționării acesteia.

- **alin. 20)** Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza actelor normative emise de Ministerul Transporturilor.

- **alin. 21)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute conform destinației construcției.

- **alin. 22)** Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mașinilor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se va autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- **alin. 23)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

- **alin. 24)** **Accesul la drumurile publice reprezintă** accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

- **alin. 25)** Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

- **alin. 26)** *Servitutea de trecere* reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

- **alin. 27)** Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

- **alin. 30)** Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, etc.).

- **alin. 31)** Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

- **alin. 32)** Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- **alin. 33)** Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- **alin. 34)** Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale) cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.
- **alin. 35)** Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D (redușă).
- **alin. 36) Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazionat accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.
- **alin. 37) Accesele pietonale cu circulație continuă** sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.
- **alin. 38) Flux de pietoni** - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră), într-un sens sau în ambele sensuri.
- **alin. 39) Reglementarea circulației pietonilor** - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.
- **alin. 40)** Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Art. 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- alin.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică.
- alin. 2) De la dispozițiile alin.1) precedent se va deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții :
 - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
 - b. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.
- **alin. 3)** Pentru celelalte categorii de construcții se va deroga de la prevederile alin. (a) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul 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.
- **alin. 4)** Prevederile alin. (b, c) se aplică în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.
- **alin. 5)** Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

- **alin. 6)** Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- **alin. 7)** 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.
- **alin. 8)** Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- **alin. 9)** *Branșamentul de apă* este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)
- **alin. 10)** *Racordul de canalizare* este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.
- **alin. 11)** *Branșamentul electric* este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).
- **alin. 12)** *Branșamentul de gaze* este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.
- **alin. 13)** În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.
- **alin. 14)** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- **alin. 15)** Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat
- **alin. 16)** Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- **alin. 17)** Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

- **alin. 18)** Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel Legea.
- **alin. 19)** Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel Legea.
- **alin. 20)** Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.
- **alin. 21) Dreptul de proprietate publică** este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- **alin. 22) Domeniul public** este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.
- **alin. 23) Bunurile** aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.
- **alin. 24) Serviciile publice** reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.
- **alin. 25)** Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.
- **alin. 26)** Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Art. 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- **alin. 1)** *Parcela* este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.
- **alin. 2)** *Servitutea de vedere* este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate conform art. 612 din Codul Civil.
- **alin. 3)** Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul Legea în funcție de

mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

- **alin. 4)** Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de clădirile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

pag. | 30

- **alin. 5)** În relație cu limitele laterale construcțiile pot fi amplasate astfel :

- a. în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate
- b. în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- c. în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

- **alin. 6)** Parcelele cu suprafața sub 350 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Lotul minim construibil, stabilit pentru comuna Dragalina prin prezentul Regulament local de urbanism este de 350 mp.

Art. 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **alin. 1)** Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- **alin. 2)** Prin excepție de la prevederile alin. (a) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primar, conform legii.

- **alin. 3)** Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- **alin. 4)** **Parcajele** sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

- **alin. 5)** Toate parcările sau garajele aferente clădirilor, precum și manevrele autovehiculelor, în orice zonă funcțională vor fi asigurate pe incinta beneficiarilor acestora. Se va evita amplasarea parcărilor aferente unei funcțiuni pe domeniul public.

- **alin. 6)** Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

- **alin. 7)** Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia etc.

- **alin. 8)** Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

- **alin. 9)** Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- **alin. 10) Spațiile verzi și plantate** sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețele acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

- **alin. 11)** Consiliul Local al comunei Dragalina va asigura amenajarea de spații verzi bine întreținute pe locurile neocupate cu clădiri sau reținute în vederea realizării unor viitoare investiții. De asemenea, se va solicita în proiectul depus pentru obținerea autorizației de construire, menționarea felului în care vor fi tratate spațiile rămase libere, în special cele care sunt vizibile dinspre drumurile publice.

- **alin. 12)** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

- **alin. 13)** În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

- **alin. 14)** Este de recomandat Consiliului Local al localității să ofere locuitorilor modele realizate din materiale durabile și specifice zonei, pentru realizarea împrejmuirilor loturilor. În acest fel se va crea un aspect unitar și o imagine urbanistică de calitate a localității.

- **alin. 15)** În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

a) Împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

b) Împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

c) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- **alin. 16)** Împrejurările reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

- **alin. 17) Împrejurările la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

- **alin. 18)** Împrejurările amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a

împrejmuirilor în vederea proiecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

- **alin. 19)** Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

- **alin. 20)** Împrejmuirile spre spațiile publice (drumuri și străzi) vor păstra caracterul tradițional al localității (zidărie, lemn sau piatră, plasă de sârmă dublată de garduri vii).

- **alin. 21)** Împrejmuirile înspre vecini și mai ales pentru limitarea proprietăților, pot utiliza orice materiale și pot fi și opace.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **alin. 1)** Zonele și subzonele funcționale stabilite prin Regulamentul local de urbanism pentru Planul urbanistic general al comunei Dragalina sunt următoarele:

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L1)	
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	L1
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	L2
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (Is)	
ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE (ID, A)	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	ID
ZONA UNITATI AGRICOLE	A
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (Ds)	
ZONA MIXTA - LOCUIRE INDIVIDUALA+COMERT, SERVICII	M1
ZONA MIXTA - LOCUIRE COLECTIVA + COMERT, SERVICII	M2
ZONA MIXTA - INDUSTRIE SI SERVICII	M3
ZONA MIXTA - UNITATI AGRICOLE SI SERVICII	M4
ZONA MIXTA - UNITATI AGRICOLE SI INDUSTRIE	M5
ZONA LUCRARI TEHNICO EDILITARE	Gce
ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE	Gc
CIMITIRE	Gcc
GOSPODARIE COMUNALA	Gcg
ZONA SPATII VERZI (SP)	
ZONA SPATII VERZI - PARCURI, GRADINI, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE	SP 1
ZONA SPATII VERZI PENTRU SPORT SI AGREMENT (BAZA DE AGREMENT, LOC DE JOACA, TERENURI DE SPORT)	SP 2
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE (Ccr, Ccf)	
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	Ccr
CAI DE COMUNICATIE FERoviARA SI AMENAJARI AFERENTE	Ccf
TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN	
TERENURI NEPRODUCTIVE	
APE	

- **alin. 2)** Prescripțiile sunt valabile pentru fiecare zona și subzona în care se află marcate. Acestea se vor citi, aplica și urmări prin parcurgerea în paralel a planșei **U3 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională**.

- **alin. 3)** Zona centrală cu funcțiuni complexe este evidențiată care are prescripții speciale față de zona de locuit și funcțiuni complementare, respectiv cele din **C - Zona centrala a comunei Dragalina**. pag. 33

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare este împărțită în două subzone funcționale:

L1 – Subzona pentru locuințe individuale pe lot în enclave neconstruite și zonele noi propuse în extinderile intravilanului cu caracter rezidențial

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul tradițional specific dezvoltat în adâncime cu parcele care au, în general, frontul la strada între 8m până la 20m, adâncimea cuprinsă între 30 – 300m și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse pe una din limitele de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse într-un mod divers, rezultat al unui proces de densificare).

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective având următoarele obiective:

- (1) asigurarea accesibilității în zonele de locuințe, cu respectarea noilor profile de drumuri;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor.

Funcțiuni complementare zonei de locuire¹:

- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă etc.;
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.
- Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.
- Structuri de turism: pensiune agroturistică (maximum 5 camere de cazare²), camere de cazare pentru turismul de tranzit amenajate în locuințele existente (maxim 3 camere de cazare³).

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

L1:

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii/foișoare, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.
- locuințe individuale Ds, P, P+M, P+1E, P+1E+M, în regim cuplat sau izolat;
- se accepta subsolurile și demisolurile, cu obligativitatea întocmirii unui studiu geotehnic;
- anexe gospodărești aferente acestora, pentru traiul de subzistență;
- se acceptă mansardarea locuințelor; mansarda având o volumetrie de 60% dintr-un nivel curent;
- locuințe cu partiu obișnuit și partiu special;

¹ Funcțiunile complementare se autorizează conform condițiilor prezentului Regulament și a legislației specifice, în vigoare. Sunt considerate ca și utilizări admise și/ sau admise cu condiționări ale zonei de locuire în funcție de caracterul lor, legislația specifică, după caz, dar și eventualele prescripții, distanțe etc. pe care acestea le pot impune/genera.

² Calculate/ dimensionate/ dotate conform legislației în domeniul turismului specifică în vigoare și avizate de instituția abilitată (Ministerul de resort în domeniul turismului).

³ Calculate/ dimensionate/ dotate conform legislației în domeniul turismului specifică în vigoare și avizate de instituția abilitată (Ministerul de resort în domeniul turismului).

- echipamente publice specifice zonei de locuințe (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1:

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (branșamente la rețele edilitare – apă-canal, gaze naturale, alimentare cu energie electrică etc., inclusiv panouri fotovoltaice, eoliană, după caz, instalații de producere a energiei verde), instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldură etc.) cu condiția ca în funcționarea acestora nivelul zgomutului produs să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc., mică producție, prestate de proprietari/ ocupanți (în baza unui drept real de proprietate/închiriere), cu următoarele condiții:
 - a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100mp;
 - c) să nu implice mai mult de 4 – 5 persoane;
 - d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor, respectiv a parcelelor în cauză, în spații special amenajate;
 - e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii parcelelor vecine;
 - f) pentru serviciile care nu se conformează prevederilor de mai sus este necesar obținerea acordului vecinilor de parcelă.

- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc., cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120mp;
- c) să nu implice mai mult de 4 – 5 persoane;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor, respectiv a parcelelor în cauză, în spații special amnajate;
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii parcelelor vecine;
- f) pentru serviciile care nu se conformează prevederilor de mai sus este necesar obținerea acordului vecinilor de parcelă.

pag. | 36

- structuri turistice și agroturistice (de tip agropensiune și cazare în locuințele existente) cu maxim 5 unități/ camere de cazare⁴, cu condiția obținerii acordului vecinilor de parcelă;

- servicii de proximitate, cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50mp;
- c) să nu implice mai mult de 3-4 persoane;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- f) pentru activitățile de mai sus sau care nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă, inclusiv pentru activitățile de alimentație publică.

- activități agricole pentru subzistență (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, cultivarea plantelor cu folosință decorativă), cu următoarele condiții:

- a) să nu producă poluare fonică sau chimică;
- b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor și/ sau a parcelelor în cauză.

- activități de creștere a animalelor de subzistență (maxim 10 capete în total) și a păsărilor (maxim 30 păsări în total) și implicit, a platformelor de depozitare a gunoiului de grajd și a păsărilor, cu condiția respectării distanțelor sanitare față de casa de locuit, în vigoare și să nu afecteze intimitatea locuirii, atât pe parcela în cauză, cât și pe parcelele vecine;

- activități de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora;

⁴ Calculate/ dimensionate/ dotate conform legislației în domeniul turismului specifică în vigoare și avizate de instituția abilitată (Ministerul de resort în domeniul turismului).

- activitățile de creștere **comercială** a animalelor (cu excepția activităților de creștere a animalelor pentru subzistență);
- sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, cu excepția celor necesare construirii și/ sau stabilizării terenului (sistematizare verticală).

pag. | 37

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

L1 se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante (definite cf. Anexei 1 la Legea 292/2018), cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- ferme de animale;
- depozitare en-gros;
- depozități cu capacitate mare de depozitare pentru deșeuri refolosibile;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe terenurile adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe terenurile vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1: Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafata minima a terenului este de 300 mp;
- front minim la strada pentru locuintele individuale pe lot – 12,00 m, pentru locuintele cuplate – min. 10,00 m, iar pentru locuintele insiruite – minim 8,00 m;
- adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa (frontul la strada);

Prin excepție, în cazul parcelelor existente care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, se va elabora PUD, în condițiile prevăzute de Lege, prin care se vor detalia/ evidenția modalitatea de conformare prevederilor prezentului Regulament, privind utilizarea funcțională, amplasarea în interiorul parcelei, echiparea edilitară și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

pag. | 38

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri pe străzile principale și de 3,00 metri pe străzile secundare.

În zonele construite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- 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 (se va stabili prin proiect ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu mai fie vizibil);

- garajele vor respecta limita edificabilului, se va respecta caracterul străzii.

L1 - anexele gospodărești în zonele neconstruite vor fi retrase de la aliniament și fața de clădirile de locuit de pe aceeași parcelă cf. Normelor de protecție sanitară în vigoare în momentul solicitării de autorizare.

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

L1: pentru parcelele, existente, cu front la stradă mai mic de 12,00m:

- în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi, obligatoriu, de acesta pe o adâncime de maxim 35m, măsurată de la aliniament. Față de limita de proprietate opusă clădirile se vor retrage de la aceasta, obligatoriu, cu o distanță minimă de 3,00m;

- în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00m (de regulă între 0,60m și 1,90m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate, obligatoriu, cu distanță minimă de 3,00m;

- în cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, amplasarea se va face conform amplasării clădirilor de pe loturile vecine (trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată), respectiv: clădirea se amplasează, de regulă, pe latura de nord, iar distanța față de latura opusă laterală trebuie să rămână cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,00m;

- retragerile față de limita posterioară a loturilor va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m;
- în cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, retragerea față limita posterioară poate respecta o retragere de minim 5,00m, iar în cazul în care se justifică, clădirea se va amplasa pe limita de proprietate posterioară;

L1: pentru parcelele, existente, cu front la stradă mai mare de 12,00m:

- în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi, obligatoriu, de acesta pe o adâncime de maxim 35m, măsurată de la aliniament. Față de limita de proprietate opusă clădirile se vor retrage de la aceasta, obligatoriu, cu o distanță minimă de 3,00m;
- în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00m (de regulă între 0,60m și 1,90m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate, obligatoriu, cu distanță minimă de 3,00m;
- în cazul în care față de una din limitele de proprietate clădirea învecinată este retrasă cu mai mult de 2,00m clădirea de va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 2,00m, caz în care, înălțimea la cornișă va fi de maxim 4,50m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 3,00m.

L1: în cazul restructurării/ extinderii/ supraetajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de clădire care nu se încadrează în reglementările prezentului Regulament putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime.

- în cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1:

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m;
- în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
- se admite alipirea clădirilor doar în cazul în care sunt respectate condițiile referitoare la retrageri prezentate mai sus și dacă acest lucru nu disturbă loturile/ activitățile de pe loturile vecine.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1:

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice și/ sau prin drept de servitute la drumuri publice.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1: Staționarea autovehiculelor se va organiza, obligatoriu, în interiorul parcelei (fie amenajat în garaj, fie pe parcelă).

pag. | 40

Necesarul de parcaje entru construcții pentru locuire (izolata, cuplata, colectiva)

- câte doua (2) locuri de parcare / locuinta unifamiliala cu lot propriu;
- câte doua (2) locuri de parcare la 1 apartament pentru locuinte colective cu acces propriu și lot folosit în comun;

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Rhmax. este înaltimea totala, admisibila a constructiilor. Se admite construirea subsolurilor/ beciurilor cu respectarea inaltimii maxime admisibile.

L1: înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- P – 5,00 m la cornisa; Rhmax. – 7,00 m;
- Ds+P – 6,00 m la cornisa; Rhmax. – 8,00 m;
- P+1E – 8,00 m la cornișă; Rhmax. – 10,00 m;
- Ds+P+1E – 9,00 m la cornișă; Rhmax. – 11,00 m;
- P+M – 7,00 m la cornișă; Rhmax. – 9,00 m;
- Ds+P+M – 8,00 m la cornișă; Rhmax. – 10,00 m;
- P+1E+M – 10,00 m la cornișă; Rhmax. – 12,00 m;
- Ds+P+1E+M – 11,00 m la cornișă; Rhmax. – 13,00 m;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1:

Prescripții generale

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuie tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât daca acestea fac parte din imaginea initiala a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorica sau ambientala, se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cat și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.

- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerelor sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

pag. | 41

Prescripții pentru clădirile cu valoare arhitecturală și pentru clădirile din zone istorice de referință

- orice intervenție asupra uneia din construcțiile cu valoare arhitecturală se va aviza de Direcția Județeană pentru Cultură.
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare arhitecturală nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii;
- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale și cele cu valoare arhitecturală;
- clădirile cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul inițial prin suprimarea adăugirilor ulterioare lipsite de valoare sau care afectează în mod negativ imaginea clădirii. În cazul în care adăugirile au valoare arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea;
- se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, precum și utilizarea galeriilor de arcade, a cerdacelor și foișoarelor, conform clădirilor existente, care dau caracteristica zonei.
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise și în special albul;
- se interzice utilizarea tâmplăriei pvc, se va utiliza tâmplărie din lemn cu geam termoizolant, la clădirile noi sau la reabilitări.
- se interzice folosirea materialelor plastice sau a tablei la împrejmuiri, care se vor construi din lemn, cu transparența specifică zonei.
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală finisarea pereților exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umidității din pereți. Nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%;
- nu se admite placarea fațadelor cu elemente de faianță - gresie care imita piatra sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatra, metal, lemn, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%.
- nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

Prescripții pentru inserții de clădiri în zone în care se regăsesc clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală

- pentru clădirile noi sau neprotejate, pentru fațadele vizibile dinspre strada se va păstra proporția plin-gol de la clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală adică un maxim de 1/6 gol/plin.
- nu sunt admise pe fațadele vizibile către strada fațade cortina;
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

pag. | 42

Prescripții pentru inserții de clădiri în zone în care nu se regăsesc clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală

- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperiș.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1:

- toate construcțiile sunt obligate a se racorda la rețelele de utilități edilitare publice;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în linia împrejuririi;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.);
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu în interiorul parcelei (poate fi integrat și în împrejurire) destinat colecturii deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1:

- în ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), se recomandă ca minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

L1:

- spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire;

- împrejuririle orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea minimă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din gard metalic sau lemn sau pot fi transparente pe toată înălțimea lor (minim 30% transparență);
- înălțimea maximă admisă a împrejuririi la spațiul public este de 1,80m, iar pentru împrejuririle laterale și posterioare, înălțimea maximă este de 2,00m;
- împrejuririle pe laturile laterale și posterioare pot fi transparente și/ sau opace;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

pag. | 43

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1: P.O.T. maxim admis = 45%

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1: C.U.T. maxim admis = 1,0

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de ansambluri independente, dedicate instituțiilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc.

Este specifică organizarea de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de cca. 12,00m.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a comunei, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul rural datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale din zonă.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni de interes general;
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- unitati de invatamant;
- unitati de sanatate;
- edificii de cult;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- telecomunicații (releu infastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, sali de dans, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile

locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurant, recreere, servicii personale 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 mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

- pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

pag. 45

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- depozitări de materiale re folosibile;

- stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- este interzisă acoperirea noilor construcții cu terase, se va păstra specificul zonei (patru ape);

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- sunt necesare operațiuni funciare de regroupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice;
- se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri.

pag. | 46

Art. 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 12.00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6.00 metri pe cele de categoria a III-a.
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi retrase 3.00m cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 m în funcție de alinierea existentă cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau să creeze altele noi.

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

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa în regim continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplate, izolate);
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dipusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se va reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;
- curțile pot fi construite în proporție de 75 % compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

pag. | 47

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcari la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public;
- 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 150 metri.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă - P+2E (12.00 m)

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și de tipul de funcțiune a clădirii;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda mai multă atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.
- se vor utiliza cu precădere materialele de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tamplarie de lemn, zugrăveli de fatada în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în două sau patru ape.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

pag. | 48

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 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 și vor avea înălțimea de 2,10 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se va face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim admis = 50 %

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

- C.U.T. maxim admis = 1,2

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul zonei cu destinație specială nu este relevantă împărțirea în subzone funcționale pentru stabilirea reglementarilor aferente, datorită caracterului eterogen al funcțiunilor cuprinse în cadrul acestei zone.

Zona are în componență funcțiuni cu destinație specială cu caracter urban formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

Au fost menținute toate localizările existente în prezent.

Funcțiunea dominantă a zonei este apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Funcțiuni complementare admise ale zonei DS se stabilesc în funcție de interesul instituțiilor care administrează aceste zone, strict pentru cerințele interne proprii ale acestora, cu respectarea următoarelor categorii de reglementari:

- regulamente proprii de organizare și funcționare pentru activități specifice;
- acte normative cu caracter general, corespunzătoare fiecărui domeniu de activitate;

- reglementări specifice zonelor funcționale, care corespund funcțiunilor complementare admise în zona DS.

În zona DS sunt interzise acele funcțiuni care pot periclita, aduce prejudicii sau servituți asupra activităților permise de pe parcelele învecinate din alte zone funcționale, cu excepția servituții de siguranță și protecție a zonelor cu destinație specială stabilită conform actelor normative.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordinul comun al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

În zona de siguranță /zonele militare restricționate, stabilite de comun acord cu unitățile militare existente pe teritoriul administrativ al comunei, cu lățimea de cel puțin 200m, se instituie interdicție de construire, cu emiterea punctului de vedere al organelor competente.

Eliberarea autorizațiilor de construire și / sau aprobarea documentațiilor de urbanism pe imobilele din zona de siguranță a Zonelor cu destinație specială se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Securitate Națională corespunzătoare, conform legilor în vigoare.

Art.1 Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin

OrdinulMDRAP/MCIN/MAI/MAPN/MJ/SIE/SPP
nr.2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

Art.2 În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr.3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

pag. | 50

- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);

- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;

- Documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

Art.3 Prin excepție de la alin.(2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, plăcaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalații interioare etc.);

- Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetric;

- Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

Art.4 Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;

Art.5 Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezența documentației, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

În zona cu destinație specială se pot amplasa construcții, amenajări și instalații care se autorizează în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăzute la art. 43 lit. a), respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea.

- construcții, amenajări, echipamente pentru activități cu profil special;

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, va face tine cont de prevederile Legii nr.50/1991, art. 43 lit. A), cu privire la autorizarea construcțiilor cu caracter special și ale HG nr.62/1996.

pag. | 51

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

Conform normelor specifice cu caracter special.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

DS – POT conform normelor specifice recomandabil maxim 50 %.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

DS - CUT conform normelor specifice recomandabil maxim 1,8 mp. ADC / mp. teren.

M - ZONA MIXTĂ

M₁ – ZONA MIXTA - LOCUIRE INDIVIDUALA+COMERT, SERVICII

M₂ – ZONA MIXTA - LOCUIRE COLECTIVA + COMERT, SERVICII

M₃ – ZONA MIXTA - INDUSTRIE SI SERVICII

M₄ – ZONA MIXTA - UNITATI AGRICOLE SI SERVICII

M₅ – ZONA MIXTA - UNITATI AGRICOLE SI INDUSTRIE

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

M₁ - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de tip urban;
- lăcașuri de cult;
- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- sport și recreere în spații acoperite;

- parcaje la sol și subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

M2 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective cu regim mediu de înălțime;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de cartier.

M3 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de tip urban;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- parcaje la sol și subsol;
- depozitare en-gros;
- industrie productivă;
- servicii din sectorul terțiar;
- structuri de turism;

M4 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de tip urban;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- parcaje la sol și subsol;
- depozitare en-gros;
- unități agricole și depozite pentru furaje;
- unități agro-zootehnice și depozite furaje;
- comerț specific activității agricole și agro-zootehnice

M5 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de tip urban;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- parcaje la sol și subsol;
- depozitare en-gros;
- industrie productivă;
- servicii din sectorul terțiar;
- unități agricole și depozite pentru furaje;
- unități agro-zootehnice și depozite furaje;

- comert specific activitatii agricole si agrozootehnice

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M3, M4, M5 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

pag. | 53

- se interzice localizarea restaurantelor/barurilor/cafenelelor/braseriilor/disco-cluburilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 300 metri de servicii, echipamente publice, dotari de învățământ, cultura și culte, monumente;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre locuințe cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- parcarea autovehiculelor este obligatoriu să se realizeze în incinta parcelelor;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

M2 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- spalatorii de tip self service și spălătorii clasice pentru autoturisme până la 7,5 t, cu maxim, 5 posturi, cu condiția respectării distanței minime de 10,00 m față de construcțiile cu funcțiunea de locuire;
- alte activități comerciale și prestatoare de servicii, cu condiția respectării distanțelor minime obligatorii, stabilite de legislație, normele sanitare și de stingere a incendiilor;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre locuințe cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- parcarea autovehiculelor este obligatoriu să se realizeze în incinta parcelelor;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite autorizarea service-urilor/ vulcanizarilor pentru întreținerea autoturismelor cu următoarele condiții: suprafața minimă a lotului să fie de 1000 mp, deschidere la o cale de acces publică de minim 20 m, să fie autorizată pentru maxim 5 autoturisme (maxim 5

posturi de lucru in total) si, obligatoriu, parcare masinilor, atat cele ale angajatilor si vizitatorilor, cat si cele pentru masinile care asteapta sa intre in service, sa fie organizata in interioriul lotului.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M2, M3, M4, M5 - se interzic următoarele utilizări:

pag. | 54

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de santier;
- statii de betoane;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

M1 - activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești amplasate pe parcelele adiacente monumentelor la o distanță mai mica de 10,0 m.

M3, M4, M5 – locuintele cu excepția celor de serviciu si paza, unitatile de sanatate si invatamant

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, M3, M4, M5 - se consideră construibile parcelele care prin dimensiunea lor pot raspunde necesitatii realizarii investitiei dorite.

- se va studia posibilitatea amplasarii investitiilor prin PUZ, iar pentru detalierea amplasarii pe parcela, prin PUD, conform legislatiei de specialitate in vigoare.

M2 – suprafața minimă a lotului constructibil este de 1000 mp cu front la stradă de minim 20 m;

- pentru obținerea unui țesut rural coerent si a asigurării confortului de locuire și servicii, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, M2, M3, M4, M5 - 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 se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

- clădirile nu vor depăși adâncimea de 15 metri de la aliniament.

M2 - în zonele constituite și în cazul loturilor ramase neconstruite, dispunerea clădirilor față de aliniament se vor amplasa cu respectarea caracterului străzii existente, în baza avizului obținut de la administratorului drumului din care se realizează accesul;

- în zonele neconstruite, dispunerea clădirilor față de aliniament se vor amplasa în baza avizului obținut de la administratorului drumului din care se realizează accesul.

pag. | 55

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

M1, M2, M3, M4, M5- clădirea construită în regim înșiruit se va 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; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- 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;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală de min 5.0 metri.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1, M2, M3, M4, M5 - 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 va reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 metri dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, M2, M3, M4, M5 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, M2, M3, M4, M5 - staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public;

- 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 150 metri.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M1, M3, M4, M5 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de P+2E; H_{max} . cornișă = 10,0m

M2 - înălțimea maximă admisibilă - P+3E (16.00 m la cornișă)

M3, M4, M5 – se admit înălțimi mai înalte în funcție de investiție și instalațiile tehnologice necesare. Pentru aceste înălțimi atipice s-a propus CUT-ul volumetric.

pag. | 56

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, M2, M3, M4, M5 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

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

- se vor utiliza cu precădere materialele de construcție specifice zonei, învelitori de tigle ceramice, tamplarie de lemn, zugrăveli de fatada în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în patru ape;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1, M2, M3, M4, M5 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1, M2, M3, M4, M5 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp și vor reprezenta 30% din suprafața parcelei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

M1, M2, M3, M4, M5 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de 1.70 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M1 - POT_{maxim admis} = 45%;

M2 - POT_{maxim admis} = 35%;

M3, M4, M5 - POT_{maxim admis} = 60%

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

M1 - CUT_{maxim admis} = 1,5

M2 - CUT_{maxim admis} = 2,0

M3, M4, M5- CUT_{maxim admis} = 3;

CUT_{volumetric maxim admis} = 5⁵

⁵ Coeficientul de utilizare a terenului volumetric se aplică construcțiilor specifice activității desfășurate (exemplu: silozuri, furnale, coșuri pentru evacuare, structuri metalice foarte înalte etc.)

ID - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, PRODUCTIE, DEPOZITARE, PARC INDUSTRIAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile destinate construirii, evidenciate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Se instituie zonă cu interdicție de construire conform cu zona marcată în planșa U₃ – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, pentru suprafața de teren situată în litigiu conform dosarului numărul 2835/62/2014 înregistrat la Tribunalul Călărași, respectiv parcul industrial. Interdicția va înceta de drept în momentul soluționării cauzei aflate în proces și vor fi aplicate regulile de construire stabilite în Regulamentul local de urbanism aferent PUG pentru zona ID.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**Art.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- activități industriale nepoluante și servicii pentru întreprinderi;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre;
- activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;
- sunt permise construcțiile tehnico-edilitare și pentru gospodăria comunală necesare desfășurării activității în cauză (exemplu: gospodăria de apă, stații de epurare, instalații, conducte etc.);
- amenajări pentru exploatarea resurselor de energie neconvenționale: parcuri solare fotovoltaice, parcuri eoliene etc.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot localiza următoarele funcțiuni conform PUZ:
 1. Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) restaurant (convențional).

2. Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
- a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) construcții destinate cercetării și dezvoltării 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;
 - f) restaurant (convențional).
- se admit depozitari comerciale și comerț în S max de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
 - în cazul abandonării profilului functional pot fi realizate în loc garaje și parcaje publice supraetajate;

pag. 59

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei ID se interzice amplasarea unităților de învățământ și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general precum și a oricăror alte servicii nespecificate la utilizări admise.

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri în toate subzonele din zona ID și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi obligatoriu mai mari de 10 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri.
- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri

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

- cu următoarele condiționări:

- 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;
- 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.
- 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 și (trepidatii, risc tehnologic);
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul instrinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate la limita cu alte zone decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

pag. | 60

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 4,00 m;

- distanța se va reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se va micșora până la minim 0,60 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanța maximă de apropiere poate să existe între clădiri);

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată 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.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute 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 minim 1,20 m.

pag. | 61

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 metri pentru clădirile de birouri;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- se admit și înălțimi mai mari cu condiția încadrării în CUT-ul volumetric maxim admis;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, 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 ce va constitui un procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.70 metri din care un soclu de 0.60 m., 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 2.10 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 de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 70%;

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 2;

CUT volumetric maxim admis = 6;

pag. | 62

A - ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI AGROZOOTEHNICE

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. Pentru toate zonele functionale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/conformare).

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

- sedii unități agricole;
- adăposturi și remize pentru utilaje agricole;
- baze de furaje;
- depozite;
- ferme de animale;
- ingrasatorii animale.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

1. Cabinete medicale;
2. Heliporturi;
3. Oricare din serviciile pentru activitățile admise.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în cazul în care, prin studiul de impact nu se stabilesc alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- ferme de cabailne: 100m;
- ferme și ingrasatorii de taurine, până la 500 capete: 200m;
- ferme și ingrasatorii de taurine, peste 500 capete: 500m;
- ferme de pasari, până la 5000 capete: 500m;
- ferme de pasari, peste 5000 capete și complexuri avicole industriale: 1000m;
- ferme de ovine: 100m;
- ferme de porci până la 2000 capete: 500m;

- ferme de porci între 2000-10.000 capete: 1000m;
- complexuri de porci cu peste 10.000 capete: 1500m;
- spitale veterinare: 30m;
- grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100m;
- abatoare, targuri de vite și baze de recepție a animalelor: 500m;
- depozite pentru colectarea și pastrarea produselor de origine animală: 300m;
- platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului porcine: 1000m;
- stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete: 1000m;
- cimitire de animale, crematorii: 200m;

pag. | 63

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general precum și a oricăror alte servicii nespecificate la utilizări admise.

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri în toate subzonele din zona A și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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.

- retragerile vor fi de minim:

-10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

-6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

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

- 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.

- Prin PUZ 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 categ. a III-a.

pag. | 64

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată 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.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 25,0 metri pentru clădirile cu funcțiune specifică, respectiv: fânare, silozuri, grajd etc.;

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri pentru clădirile cu funcțiune administrativă, birouri etc.;

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

pag. | 65

- 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.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, 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 ce va constitui un procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.70 metri din care un soclu de 0.60 m., 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 2.10 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 de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim admis} = 70%.

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim admis} = 2

CUT_{volumetric maxim admis} = 6, doar în cazul construcțiilor atipice, necesare funcționării activității.

pag. | 66

Cc - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI

Zona pentru căi de comunicație este compusă din două subzone:

Ccr – subzona căilor de comunicație rutieră

Ccf – subzona căilor de comunicație feroviară

Ccf – Zona pentru căi de comunicație feroviară

În baza legislației în vigoare se instituie, indiferent de proprietar, o zonă de protecție a infrastructurii feroviare cu lățimea de 100 m masurați de o parte și de alta a limitei cadastrale CFR și o zonă de siguranță cu lățimea de 20 m masurați de o parte și de alta a limitei cadastrale CFR.

Investitiile noi se vor reglementa în baza unui plan urbanistic care studiază o zonă de minim 150 m, masurați de la limita parcelei, în jurul parcelei reglementate.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

- Drumuri naționale: 22 m
- Drumuri județene: 20 m
- Drumuri comunale: 18 m

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampă de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampă de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se considera la partea superioară a taluzului versantului.

Ccf – Subzona pentru cai de comunicație feroviara și amenajări aferente

Prin lege (OUG 12/1998, modificată și actualizată prin OUG 83/16.11.2016, art.29, alin.1) se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este marcată pe planșa de Reglementări Urbanistice cu hașură în carouri **“ZONĂ SIGURANȚĂ CALE FERATĂ”**.

Prin lege (v. OG 12/1998 art. 29 al. 4) este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice este marcată pe planșa de Reglementări Urbanistice cu linie punctată de culoare mov “ZONĂ PROTECȚIE INFRASTRUCTURĂ FERVIARĂ”.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se regăsesc următoarele subzone funcționale propuse:

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (Is)

ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE (ID, A)

ZONA MIXTA - UNITATI AGRICOLE SI SERVICII (M4)

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L1)

ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE (CIMITIRE Gcc, GOSPODARIE

COMUNALA Gcg)

ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (Ds)

ZONA SPATII VERZI - PARCURI, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE (SP1)

Terenurile cuprinse în **zonă de protecție** a infrastructurii feroviare publice vor respecta legislația în vigoare.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Ccr:

- realizarea de drumuri publice
- ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostrada și/sau drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

pag. | 68

Ccf:

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- a) executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și OMTIC 2031/2020);
- b) executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF"CFR"SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art.20, al.7);
- c) cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF"CFR"SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul CNCF"CFR"SA și al Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată, art.20 al.8).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CNCF„CFR”SA are dreptul să amplaseze temporar:

- a).materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- b).pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ccr: Amplasarea de construcții în zona de protecție a drumurilor se admite în baza acordului administratorului drumului. Toate construcțiile și amenajările de protecție amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructive, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate conform normativelor specifice. Amplasarea de construcții în zona de siguranță a DN și DJ este strict interzisă

Orice construcții sau funcțiuni care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Ccf: Extinderile sau remodelările construcțiilor aflate în zona de siguranță a căii ferate vor primi acordul CFR. Lucrările ale caror organizări de șantier presupun operațiuni care pot interfera temporar cu zona căii ferate vor obține avizul CFR pentru DTOE. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în intravilan se autorizează cu avizul SNCFR.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SNCFR și al ministerului transporturilor, și anume:

- Căi ferate industriale
- Lucrări hidrotehnice
- Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică conducte sub presiune, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE

Ccr:

- este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (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).

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse; realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare;

Ccf: În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a).amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

b)depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

c)utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

d)efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
e)depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecția mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora precum și a condițiilor de desfășurare normală a condițiilor de trafic feroviar.

pag. | 70

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

Art.4 CARACTERISTICILE PARCELELOR, FORME DIMENSIUNI

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE ANTERIOARE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare. Se vor respecta cerintele de dimensionare aferente fiecarui tip de funcțiune Se va asigura, obligatoriu, accesul mijloacelor de intervenție.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr, Ccf:

Este interzisă stationarea autovehiculelor pe carosabil. Parcarile aferente diferitelor funcțiuni se vor amplasa pe parcela ocupată de funcțiune sau în cadrul unui sistem de parcaje comune.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare a prevederilor aferente subzonelor functionale invecinate si normativelor in vigoare

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

pag. | 71

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Ccr, Ccf:

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

Art.13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Ccr, Ccf:

Se vor asigura spatii verzi si plantate in prospectele stradale. Eliminarea vegetatiei mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta circulatiei, imobilelor si a persoanelor. Parcajele publice la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Art.14 IMPREJMUIRI

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Ccr, Ccf:

$POT_{\text{maxim admis}} = 70\%$ sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului, după caz.

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr, Ccf:

$CUT_{\text{maxim admis}} = 3$ sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului, după caz.

**SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI
AGREMENT**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

pag. | 72

SP1 – Subzona pentru spații verzi publice – parcuri, scuaruri publice, zone verzi pe lângă rauri, drumuri și în zonele de protecție a infrastructurii edilitare

SP2 – Subzona pentru agrement și sport, baze sportive, terenuri de sport

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

SP1 - sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- loc de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;
- construcții de tip chiosc.

SP2 – sunt admise funcțiunile pentru desfasurarea activitatilor pentru sport constand in:

- spații plantate;
- circulații pietonale, ocazional carosabile, parcaje;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- bazine acoperite, piscine etc.;
- terenuri de sport;
- construcții pentru alimentație publică și comerț specific activitatilor sportive;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1, SP2 – sunt premise alte utilizări care sunt necesare funcțiunii respective, în condițiile respectării legislației în vigoare și de specialitate.

- parcajele cu condiția respectării legislației în vigoare și de specialitate.

SP1:

- se admite trasarea rețelelor tehnico-edilitare și extinderea căilor de circulație existente, după caz, cu condiția respectării legislației în vigoare și de specialitate.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

SP1, SP2 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, făcând excepție doar cele prevăzute de prezentul Regulament;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

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

pag. | 73

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SP₁, SP₂ - conform studiilor de specialitate avizate conform legii:

- Planuri de amenajare parcuri / locuri de joacă / terenuri de sport
- Amenajări peisagere

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SP₁, SP₂ - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

SP₁, SP₂ - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP₁, SP₂ - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP₁, SP₂ - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP₁, SP₂ - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP₁, SP₂ - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP₁, SP₂ - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP₁, SP₂ - 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.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP2 – 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 climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

pag. | 74

Art.14 ÎMPREJMUIRI

SP1, SP2: 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;
– spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1: POT_{maxim admis} = 10 % .

SP2: POT_{maxim admis} = 50%

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1: CUT_{maxim admis} = 0,3

SP2: CUT_{maxim admis} = 2,0

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ - PARC FOTOVOLTAIC, STAȚII DE TRANSFER

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de transfer, stații de transformare și reglare presiune gaz, parcurile fotovoltaice etc.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea. Autorizarea executării

lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stațiilor de transfer, stații de reglare/ măsurare etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

- constructii si instalatii necesare functionarii lor;
- retele tehnico – edilitare;
- circulatii ocazional carosabile, pietonale si parcaje;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute de legislatia in vigoare.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 12 metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului, după caz.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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 dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

pag. | 76

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanța de mai sus dintre clădiri se va reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art.8 IRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate 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;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.70 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doi-lea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

pag. | 77

- 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

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,2

Gc - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Gcc – Subzona pentru gospodarie comunală – cimitire

Gce – Subzona pentru gospodărie comunală – stație epurare, gospodărie de apă comunală, stații de transformare/ reglare masurare

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Gce

- stații de epurare cu construcțiile anexa și instalațiile aferente;
- gospodării de apă;
- stații electrice de transformare;
- stații de transformare – SRM, SRMP etc.
- platforme de precolectare și colectare gunoier;
- platforme de sortare deșeurilor;
- anexe pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- circulații carosabile, pietonale și parcaje;
- transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

Gcc - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;

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

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Gce - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

Gcc - se va asigura conform normelor sanitare - zonă de protecție de 50 m.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

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

GCc - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

Gcc – nu e cazul.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Gce – 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 dominant noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

Gcc – nu e cazul.

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

Gce – distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

Gcc – nu este cazul.

pag. | 79

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Gce – distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se va reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Gcc – nu este cazul.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Gcc - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Gce - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

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

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Gce - înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

Gcc – dacă este cazul, $H_{\text{maxim}} = 3,00\text{m}$

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

Gcc - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Gce - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Gcc - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;

- 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.

pag. | 80

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Art.14 ÎMPREJMUIRI

Gce - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.70 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doi-lea gard transparent de 2.50m 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;

Gcc - împrejuririle spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,70 metri;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Gce - P.O.T. maxim admis = 50%;

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

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Gce - C.U.T. maxim admis = 1.8;

Gcc – CUT_{maxim admis} = 3.

pag. | 81

TA - ZONA TERENURILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN

TA – Zona terenurilor agricole situate în intravilan – terenuri arabile, pășuni, fânețe, vii și livezi etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă – livezi, terenuri arabile, pășuni, fânețe etc. – introduse prin documentații de urbanism anterioare sau existente în intravilan conform Planului urbanistic general anterior, aprobat.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, dar și nevoia existenței în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă, se impune dar și obligatorie, și recomandăm, conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție agricolă în proximitatea zonei de locuit existente și nu, numai, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole și chiar cele din zona comunei.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale comunei și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Orice dorință de schimbare a zonei funcționale, destinație a terenului din punct de vedere urbanistic, care nu este prevăzută în prezentul Regulament și de legislația în vigoare, se face în conformitate cu Legea, și anume prin documentație de urbanism specifică, după caz.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

g) Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricole, anexe gospodărești cu respectarea O.M.S. 119/2014 față de obiectivele protejate conform definițiilor din Ordin și legislația specifică);

h) Pajiști, pășuni, fânețe, terenuri arabile, vii și livezi;

i) Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere pomicele, pepiniere viticole;

j) Unități agricole existente și propuse, obligatoriu cu respectarea normelor și zonelor de protecție sanitară, pe care acestea le impun;

k) Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură permise lege;

l) Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi;

- m)** Sere, solarii, răsadnițe;
- n)** Depozitare a produselor agricole;
- o)** Stațiuni de cercetare agricolă;
- p)** Drumuri de exploatare agricolă și drumuri tehnologice agricole;
- q)** Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole;
- r)** Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe de serviciu).

pag. | 82

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- s)** Ferme și unități agrozootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție pe care acestea le impun;
- t)** Ciupercării, sere și solarii, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.
- u)** Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
 - a) Să adăpostească activități necesare și dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole, indiferent de categoria acesteia;
 - b) Suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha (suprafața totală a terenului necesar pentru investiție, incluzând exploatația propriu-zisă, construcțiile anexă, instalațiile și amenajările necesare funcționării investiției);
 - c) Parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute în condițiile stabilite de legislația în vigoare specifică);
 - d) Folosința agricolă va fi înscrisă în registrul agricol, actele de proprietate și documentele cadastrale;
 - e) Dacă este nevoie și dacă condițiile o impun, exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;
 - f) În cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe/ gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă, cu excepția situațiilor în care pentru funcționarea exploatației anumite amenajări, instalații și construcții anexe trebuie să fie amplasate și în interiorul exploatației. Această zonă va reprezenta maximum 10% - 15% din suprafața totală a terenului/ exploatației agricole.
- v)** Se acceptă construirea locuințelor individuale și de serviciu, după caz, cu condiția respectării normelor și zonelor de protecție sanitară impuse de acestea, de prezentul Regulament și legislația în vigoare.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- w)** Orice alte utilizări care încalcă legislația în vigoare și intră în conflict cu zona funcțională stabilită, respectiv terenuri și activități agricole.

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru construirea anexelor, construcțiilor și amenajărilor necesare activității de exploatare agricolă, parcela/ suprafața aferentă delimitată în acest scop în interiorul exploatarei agricole va reprezenta maximum 10% - 15% din suprafața acesteia/ suprafața terenului.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

pag. | 83

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minim 6,00 m.

Amenajările, instalațiile (instalații pentru irigare, drumuri tehnologice necesare activității agricole etc.) și orice alt obiectiv/ construcție specifică necesare activității agricole, după caz, dacă este imperios necesar se pot amplasa și sub distanța de 6,00 m în baza avizului administratorului drumului din care se realizează accesul, cu justificarea tehnică (condiții impuse de tehnologie, de activitatea agricolă în cauză etc.) și/ sau în baza unui studiu care să justifice necesitatea amplasării acestora la o distanță mai mică decât cea impusă prin prezentul Regulament.

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

Construcțiile de orice tip, față de limitele laterale, respectiv posterioare, se vor retrage cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amenajările, instalațiile (instalații pentru irigare, drumuri tehnologice necesare activității agricole etc.) și orice alt obiectiv/ construcție specifică necesare activității agricole, după caz, dacă este imperios necesar se pot amplasa și sub distanța de 3,00 m în baza justificării tehnice (condiții impuse de tehnologie, de activitatea agricolă în cauză etc.) și/ sau în baza unui studiu care să justifice necesitatea amplasării acestora la o distanță mai mică decât cea impusă prin prezentul Regulament, și, după caz, cu acordul proprietarilor de pe loturile imediat vecine.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor/construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele și/ sau a suprafeței de teren destinată amplasării construcțiilor necesare exploatarei agricole, funcție de caracteristicile și destinația acestora, se va face obligatoriu cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și normele, respectiv zonele de protecție sanitară.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesurile carosabile și pietonale vor fi utilizate, de regulă, drumurile publice și de exploatare existente, iar după caz, și prin drum de servitute, stabilit conform legislației specifice în vigoare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului administratorului drumului din care se va realiza accesul.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se asigura, obligatoriu, în interiorul proprietăților/ parcelelor, iar locurile de parcare necesare se vor dimensiona, organiza și stabili conform legislației în vigoare, în conformitate cu funcțiunea propusă și în funcție de necesitate.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime este de $S/D + P$. $Rh_{max.} = 4,00m$

Pentru construcții de tip sere/ solarii regimul maxim de înălțime este de $D+P$ sau P înalt.

$Rh_{max.} = 10,00m$.

Pentru celelalte tipuri de construcții specifice și necesare funcțiunii (de exemplu: antene pentru irigații) regimul maxim de înălțime este stabilit conform proiectelor de specialitate, dar respectând normele în vigoare, în concordanță cu funcțiunea propusă.

pag. | 84

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea echipării edilitare necesare funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului, a funcțiunilor propuse prin prezentul Regulament în cadrul zonei TAI, este obligatorie.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația specifică și normele în vigoare.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole (interiorul funcțiunii propuse, funcție de ceea ce se propune a se construi), în conformitate cu legislația specifică și normele în vigoare.

Racordarea, respectiv asigurarea utilităților în sistem individual, după caz, este obligatorie.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor, cu excepția cazurilor unde se pot autoriza construcții și, în consecință constituirea de zone funcționale, în conformitate și în condițiile prezentului Regulament și a legislației specifice în vigoare.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și obligatoriu, adaptate rolului funcțional.

Se recomandă o înălțime maximă a împrejmuirii de 2,00m, iar după caz, aceasta poate fi autorizată până la înălțimea maximă de 2,50m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole **P.O.T.**_{maxim admis}=**10%** - se raportează la suprafața zonei dedicate (delimitate) anexelor (maxim 10% - 15% din suprafața totală a exploatației agricole, respectiv a terenului).

Pentru loturile/terenurile unde se dorește înființarea diverselor plantații în sere/solarii, **P.O.T.**_{maxim admis} = **80%**.

pag. | 85

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole **C.U.T.**_{maxim admis}=**0,6** - se raportează la suprafața zonei dedicate (delimitate) anexelor (maxim 10% - 15% din suprafața totală a exploatației agricole, respectiv a terenului).

Pentru loturile/terenurile unde se dorește înființarea diverselor plantații în sere/solarii, **C.U.T.**_{maxim admis}= **2**, iar pentru construcțiile cu o înălțime atipică (care depășesc înălțimea liberă a unui nivel clasic), se va aplica coeficientul volumetric de utilizare, definit conform prezentului Regulament⁶, **C.U.T.**_{volumetric maxim admis}= **6**.

CAPITOLUL V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Art. 12. ZONA TERENURILOR AFLATE ÎN EXTRAVILAN

Se instituie zonă cu interdicție de construire până la reglementarea situației juridice, conform cu zona marcată în planșa U₃ – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, pentru suprafața de teren situat în litigiu conform dosarului numărul 2835/62/2014 înregistrat la Tribunalul Călărași, în conformitate cu prevederile art. 3, alin. (3) din Ordinul 233/2016 pentru probarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Interdicția v-a înceta de drept în momentul soluționării cauzei aflate în proces și vor fi aplicate regulile de construire stabilite în Regulamentul local de urbanism aferent PUG pentru zonele și subzonele funcționale în cauză.

Pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale, dezvoltării economice și stabilitate socială pentru cele două aflate în litigiu prin prezentul Regulament și, respectiv, Plan urbanistic general, s-au stabilit reguli, zone funcționale și prevederi care pot fi aplicate până la soluționarea litigiului, dar și după soluționarea litigiului pot fi preluate.

Terenuri situate în extravilan:

⁶ Vezi anexa 1- Definirea termenilor folosiți în prezentul Regulament

Art. 12.1. TA – Terenuri agricole situate în extravilan

Art. 12.2. TI – Terenuri aflate în zona lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Art. 12.3. TF – Terenuri forestiere situate în extravilan

Art. 12.4. TH – Terenuri aflate permanent sub apă.

Art. 12.5. TZP – Terenuri aflate în situri NATURA 2000

pag. | 86

Terenurile cuprinse în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

Art. 12.1. TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

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

Este permisă amplasarea unor ferme și exploatări agricole pentru exploatările cu o suprafață minimă de 2 ha, cu o latură de cel puțin 50,00 metri; suprafața construită la sol va fi de maxim 100,00 mp.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

Este permisă introducerea în intravilan a unor terenuri pentru ferme agro-zootehnice, mai puțin cele plantate cu vii și livezi, cu condiția amplasării acestora la distanțe de confort față de zonele de locuințe precizate în Anexa 3 - Zone de protecție sanitară.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de dezvoltare ale comunei;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

Art. 12.2. TI - ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA

REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Conductele de transport a gazelor naturale cu presiunea între 6...40 bar, sunt realizate din oțel și sunt montate subteran, fiind în cea mai mare parte prevăzute cu protecție catodică.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun

terților restricții și interdicții, conform normelor tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006 și publicate în MO 960 bis / 29.11.2006.

Zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale se întinde de ambele părți ale conductei și se măsoară din axul conductei. Lățimea zonei de protecție este în funcție de diametrul conductei și este precizată în normele susmenționate

pag. | 87

Zona de siguranță include și zona de protecție.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Conform normelor tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale.

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu $P > 6$ bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejuririi.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță, zonă care se întinde de fiecare parte a axului conductei nu poate fi construită niciun fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.)

În zona de protecție sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu scarificarea terenului).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Dragalina se va face numai cu respectarea prevederilor legale.

ART. 12.3. TF - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Dragalina s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrativ al comunei.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Activități conform Codului silvic.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, (avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului).

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

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

pag. | 88

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

Art. 12.4. TH - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE

ALBIA MINORĂ ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATĂ PERMANENT SĂU TEMPORAR CU APĂ, CARE ASIGURĂ CURGEREA NESTINGHERITĂ, DIN MAL ÎN MAL A APELOR LA NIVELURI OBIȘNUITE.

ALBIA MAJORĂ ESTE PORȚIUNEA DE TEREN INUNDABIL DIN VALEA NATURALĂ A UNUI CURS DE APĂ.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;
- lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de poduri sau îndiguiri, modernizări de poduri sau de diguri.
- oricare din funcțiunile de la utilizari admise, în condițiile respectării art.7 din RGU. Se pot autoriza lucrări de poduri, lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- oricare din funcțiunile de la utilizari admise cu condiția respectării Legii apelor nr.107/1996;
- autorizația de construire pentru lucrările de la utilizari admise se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite;
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor de la utilizari admise.



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G) ȘI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM (R.L.U.) COMUNA DRAGALINA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRAGALINA

Proiectant general : S.C. URBADESIGN SRL, PITEȘTI

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr.107/1996;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, în scris, în evidență cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

pag.| 89

Șef proiect/întocmit

urb. dpl. Adela – Georgeta GHEORGHIȚĂ

ANEXA 1

DEFINIREA TERMENILOR FOLOSIȚI ÎN PREZENTUL REGULAMENT

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

pag. | 90

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000) .

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei

categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

pag. | 91

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia

și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

pag. | 92

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(definiții conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul)

COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (înălțimea liberă totală) și suprafața parcelei în cauză.

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate servirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

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

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 – Codul silvic).

Funcțiunile rurale/urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

pag. 94

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se va dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe colective mici – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative.

Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, curpinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

Lucarnă – (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streșinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime

mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streășină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streășinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

pag.195

„Natura 2000” – rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG 57/2007)

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supranivelul a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea

și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

pag. | 96

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În

sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

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 (Legea 350/2001).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin

alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

pag. 97

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

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

aprobat și în cadrul cărora se va autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

pag. | 98

Zona 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.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (Legea 5/2000)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea

de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

pag.199

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

Întocmit

urb. dpl. Adela – Georgeta GHEORGHÎĂ