

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATA ELABORARE:	2019-2022
BENEFICIAR:	Comuna Cungrea, județul Olt
COLECTIV DE ELABORARE	
PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
- Șef de proiect	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Andreea BĂCANU Urbanist Vlad DOBRESU Urbanist Bianca VOCHINĂ
STUDIUL DE FUNDAMENTARE PENTRU DEFINIREA, INSTITUIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIUL ARHEOLOGIC	Dr. Andrei MĂGUREANU Arheolog expert AM-E-230
STUDIUL ISTORIC	PFA DOINA-MIHAELA BUBULETE Arh. Doina Mihaela BUBULETE Expert atestat MCC
STUDIUL PRIVIND CONDIȚIILE GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE	S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L. Inginer Mihai- Alexandru SAMOILĂ
STUDIUL PRIVIND GROSPODĂRIREA APELOR	S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L. ing. Cristian PETRE
STUDIUL PRIVIND CARACTERIZAREA PEDOLOGICĂ	INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE- DEZVOLTARE PENTRU PEDOLOGIE, AGROCHIMIE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI - ICPA BUCUREȘTI Dr. Ing. Anca- Luiza STĂNILĂ



CUPRINS

1	DISPOZIȚII GENERALE.....	2
1.1	Rolul R.L.U.....	2
1.2	Domeniul de aplicare.....	2
1.2.1	Corelări cu alte documentații.....	3
1.2.2	Condiții de aplicare.....	3
1.2.3	Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului.....	3
1.2.4	Autorizarea construcțiilor.....	4
1.3	Baza legală a elaborării.....	4
2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
2.1	Terenuri și zone cu regim special.....	5
2.1.1	Generalitati.....	5
2.1.2	Terenuri agricole.....	5
2.1.3	Suprafețe împădurite.....	6
2.1.4	Resursele subsolului.....	6
2.1.5	Resurse de apă.....	6
2.1.6	Zone cu valoare peisagistică.....	7
2.1.7	Zone construite protejate și protecția monumentelor.....	7
2.1.8	Monumente de for public.....	12
2.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	13
2.2.1	Expunerea la riscuri naturale.....	13
2.2.2	Expunerea la riscuri antropice.....	14
2.2.3	Expunerea la riscuri tehnologice.....	14
2.2.4	Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor.....	15
2.2.5	Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	15
2.3	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.....	16
2.3.1	Parcelarea/reparcelarea.....	16
2.3.2	Reguli referitoare la conformarea la teren.....	17
2.3.3	Înălțimea construcțiilor.....	18
2.3.4	Orientarea față de punctele cardinale.....	18
2.3.5	Reguli referitoare la aspectul exterior.....	19
2.4	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	21
2.4.1	Amplasarea față de aliniament.....	21
2.4.2	Amplasarea față de limitele laterale.....	23
2.4.3	Amplasarea față de limita posterioară.....	26
2.5	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	26
2.6	Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor.....	28
2.6.1	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.....	28
2.6.2	Racordarea la rețelele edilitare.....	29
2.6.3	Realizarea de rețele edilitare.....	29
2.7	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.....	29
2.8	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmuiri.....	30
2.8.1	Parcaje.....	30
2.8.2	Spații verzi.....	32
2.8.3	Împrejmuiri.....	33
3	PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	35
3.1	C - ZONA CENTRALĂ A COMUNEI	36
3.2	M - ZONA MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ȘI SERVICII/COMERT	42
3.3	IS - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	47



3.3.1	IS 1 – Subzona echipamentelor publice din domeniul administrativ, financiar-bancar, comert-servicii.....	47
3.3.2	IS 2 – Subzona construcțiilor de cult.....	51
3.3.3	IS 3- Subzona construcțiilor de învățământ.....	54
3.3.4	IS4 – Subzona construcțiilor de sănătate și servicii sociale.....	58
3.3.5	IS 5- Subzona construcțiilor de cultură.....	61
3.4	L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE	64
3.5	A – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	67
3.5.1	A1 – Subzona activităților de producție și depozitare.....	67
3.5.2	A2 – Subzona activităților agro-zootehnice.....	70
3.6	IP - ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE EXTRAȚIE A PETROLULUI DIN INTRAVILAN	73
3.7	V - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT	76
3.7.1	V 1 –Subzona spațiilor verzi cu folosință publică.....	76
3.7.2	V 2 – Subzona spațiilor verzi de protecție.....	79
3.8	S – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	81
3.9	CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	83
3.10	G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	86
3.10.1	G1 – Subzona cimitirelor.....	86
3.10.2	G2 – Subzona echipării tehnico-edilitare.....	89
3.10.3	G3 – Subzona de depozitare resturi vegetale și dejecții animaliere.....	93
3.11	EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN	95
3.11.1	EX1 – Subzona destinată agriculturii.....	95
3.11.2	EX2– Subzona destinată apelor/canal de irigații/lac.....	98
3.11.3	EX3– Subzona destinată pădurilor.....	100
3.11.4	EX4– Subzona destinată terenurilor neproductive.....	101
3.11.5	EX5- Subzona activităților industriale și de extracție a petrolului din extravilan.....	103
4	INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	106
4.1	Intrarea în vigoare.....	106
4.2	Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	106



1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității administrativ teritoriale, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor
- (3) Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Cungrea.
- (4) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.
- (5) Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (6) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism al comunei Cungrea constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplica pe teritoriul administrativ al Comunei Cungrea, atât pentru suprafețele de intravilan cât și pentru cele din extravilanul Comunei Cungrea.
- (3) Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea cadrului legal aplicabil care stabilește cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de vestigiile arheologice.
- (5) Pentru investițiile caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate, sau care nu se încadrează în reglementările aprobate, respectiv pentru investițiile pe terenuri care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometri neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, administrația publică locală, în mod justificat, poate solicita prin certificatul de urbanism, elaborarea PUZ sau PUD.



1.2.1 Corelări cu alte documentații

- (1) Prezentul regulament constituie instrumentul de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și al construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei Cungrea.
- (2) Planul Urbanistic General al Comunei Cungrea preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național și ale Planurilor/ Strategiilor elaborate la nivelul Teritoriului Județului Olt.

1.2.2 Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- (2) Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii special, conform legislației în vigoare.

1.2.3 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

- (1) Prin situații speciale se înțelege:
 - Parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim patru loturi destinate construirii);
 - Instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau indeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale)
 - Inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
 - Operațiunile urbanistice importante.
- (2) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- (3) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în baza unor planuri urbanistice zonale, în următoarele situații:
 - Obiective cu destinații semnificative oportune pentru Comuna Cungrea și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală sau generală.
 - Dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
 - Condiții dificile de fundare;
 - Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;
- (4) Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:
 - Modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;
 - Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și a Regulamentului General de Urbanism.



- Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.
- Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

1.2.4 Autorizarea construcțiilor

- Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților se va face de către Autoritățile administrației publice locale potrivit competențelor stabilite de Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997), de Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare).
- Autorizarea directă constă în emiterea Certificatului de Urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului local de urbanism și a anexelor care îl însoțesc împreună cu planșele aferente prezentei documentații.
- **Autorizarea directă** se face pentru o parcelă care respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- Pentru parcelele care nu respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism **autorizarea se va efectua pe bază de P.U.Z. sau de P.U.D.**, funcție de programul propus, corelat cu legislația în vigoare.

1.3 Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.
- (2) De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în ANEXA 3 la prezentul regulament.



2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Terenuri și zone cu regim special

2.1.1 Generalitati

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).
- (2) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.
- (3) Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.
- (4) Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:
 - Rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
 - Construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de ferma, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc;).

2.1.2 Terenuri agricole

- (1) Se va evita amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole:
 - Încadrate în clasa I și II de calitate,
 - Amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare,
 - Plantate cu vii și livezi
 - Destinate pășiștilor
- (2) Execuția de lucrări pe terenurile din categoriile sus-menționate se poate numai în cazurile expres admise potrivit reglementărilor legale în vigoare cu acordul Ministerului Agriculturii sau a organismului descentralizat al acestuia în teritoriu (Direcția agricolă) după caz, potrivit competențelor legale. 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.
- (3) De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - Completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- (4) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora se face în ansambluri compacte, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (5) Amplasarea construcțiilor de tip solare pentru legume și/sau flori se va face obligatoriu respectând retragerea minimă de 2,00 m față de limitele de proprietate
- (6) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate



pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

- (7) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/neagricole, potrivit legii¹.
- (8) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul comunei se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

2.1.3 Suprafețe împădurite

- (1) Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împădurite, 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.
- (2) Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării, etc conform Codului Silvic.
- (4) Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea pădurilor în intravilan**. Astfel, intravilanul propus prin prezentul P.U.G. nu se extinde pe suprafețele împădurite aflate pe UAT Cungrea.

2.1.4 Resursele subsolului

- (1) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: carbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sarurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, namolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare.
- (2) Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.
- (3) Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente culturale, religioase, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologica ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.

2.1.5 Resurse de apă ²

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a

¹ Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013, cu modificările și completările ulterioare

² Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005, cu modificările și completările ulterioare



zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

- (3) Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în *Anexa 2 la Legea Apelor*.

2.1.6 Zone cu valoare peisagistică

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

2.1.7 Zone construite protejate și protecția monumentelor

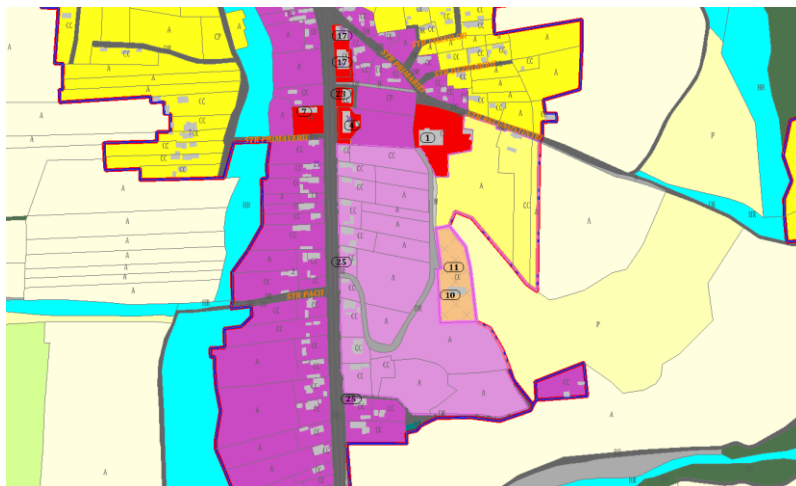
Zone construite protejate

(1) În conformitate cu Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Cungrea din județul Olt se află înscrise următoarele monumente istorice de importanță locală:

- Biserica "Sf. Nicolae" (sat Cungrea, comuna Cungrea)
Cod LMI: OT-II-m-B-08855
- Biserica de lemn "Cuvioasa Paraschiva" (sat Ibănești, comuna Cungrea)
Cod LMI: OT-II-m-B-08928
- Biserica "Sf. Împărați" (sat Oteștii de Jos, comuna Cungrea)
Cod LMI: OT-II-m-B-08979
- Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (sat Olteștii de Sus, comuna Cungrea)
Cod LMI: OT-II-m-B-20153
- Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (sat Olteștii de Sus, comuna Cungrea)
Cod LMI: OT-II-m-B-20154
- Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" (sat Spătaru, comuna Cungrea)
Cod LMI: OT-II-m-B-09030

Conform Repertoriului Arheologic Național, pe teritoriul comunei Cungrea nu se află înscrise vestigii arheologice.

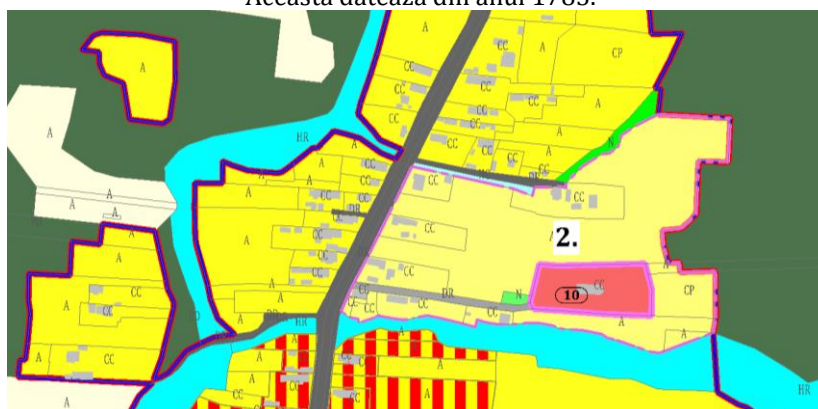
- (2) Conform *Studiului istoric general* elaborat de arh. Doina Bubulete au fost identificate șase biserici, situate în satele Cungrea, Ibănești, Oteștii de Jos, Oteștii de Sus și Spătaru pentru care se propune luarea în considerare a protejării reglementate ale acestora prin atribuirea calității de zone protejate imobilelor aferente.



Biserica "Sf. Nicolae"- situată în satul Cungrea. Ea datează din anul 1883.



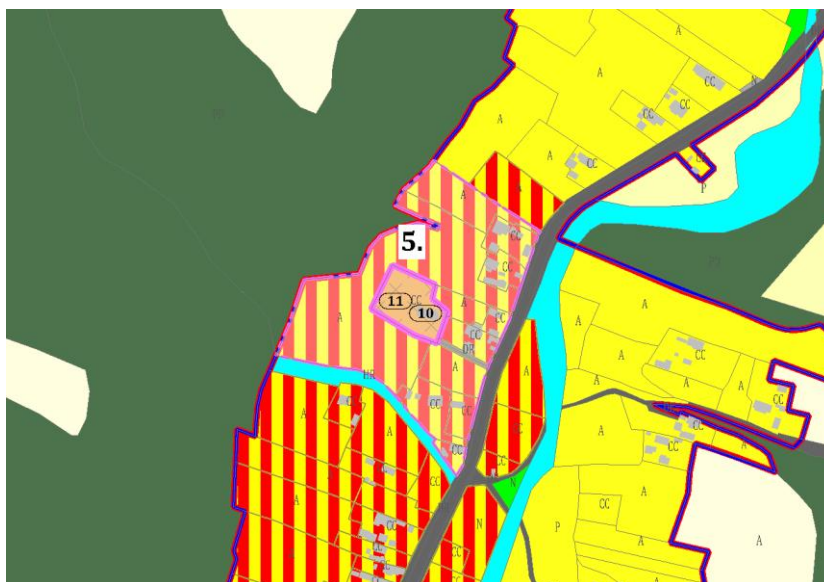
Biserica de lemn "Cuvioasa Paraschiva"- situată în satul Ibănești.
Aceasta datează din anul 1785.



Biserica "Sf. Împărați"- situată în satul Oțești de Jos. Ea datează din anul 1838.



Biserica "Adormirea Maicii Domnului"- situată în satul Otești de Sus.
Datează din anii 1802 – 1810, adăugat pridvor în 1902.



Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului"- situată în satul Spătaru.
Datează din anul 1900.

- (3) Nu se propun obiective noi spre clasare în LMI.
- (4) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (5) La aceste imobile se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului Ministerului Culturii (sau DJC Olt, potrivit competențelor legale). Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje,



mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente.

Reguli generale referitoare la dezvoltarea și reglementarea teritoriului UAT și a intravilanelor

- (6) Conservarea tipologiei parcelarului, promovarea ocupării moderate a terenurilor (POT maxim 30-35%), a unor tipologii de organizare a gospodăriilor individuale ținând cont de modelele unor gospodării tradiționale existente, dar și de exigențele unui confort modern, conservând raportul spațial construit-liber din frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent, a amplasării construcțiilor principale (casa de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant
- (7) Evitarea densificărilor nejustificate, îndeosebi pe parcelele înguste
- (8) Stabilirea unui regim maxim de înălțime de P-P+1E (maximum 8 m la cornișă) în arealele existente, a volumetriilor simple, acordate cu arhitectura tradițională (se va promova arhitectura casei pe lot, dreptunghiulare sau în formă de L, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către stradă și cu terasele/pridvoarele/foișoarele poziționate pe una din laturile libere ale casei); construcțiile vor fi dispuse, pe cât posibil, cu axul principal perpendicular pe cel al străzii și cu orientări favorabile față de vecinătăți și față de punctele cardinale; dispunerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor
- (9) În cazul amplasamentelor propuse pe terenuri denivelate se recomandă așezarea pe pante a construcțiilor și amenajărilor cu condiția studierii atente a tipului, dimensiunilor și modului de poziționare a volumelor în raport cu terenul, pentru a nu afecta valorile contextului
- (10) Evitarea amplasării de construcții mari în zonele de intrare ale satelor (ariile imaginilor de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective cu valoare culturală, simbolică, reprezentativă (bisericele de sat)
- (11) Promovarea utilizării unor materiale de construire specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiționale de acoperiri în patru ape (eventual două și fronton) a construcțiilor noi;
- (12) Promovarea cromaticii tradiționale a clădirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, gălbui, ocru deschis), albastru, maro și gri la tâmplării, timpane, dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej)
- (13) Reamenajarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului din stradă, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se mai pot adăuga profile vegetale de înălțime medie, cu vegetație autohtonă, la marginea carosabilului (școală, dispensar, farmacie, centru social, etc.)
- (14) Îmbunătățirea amenajării spațiului public; impunerea reamenajării cu mobilier specific și cu dotări de toate tipurile necesare, realizate din materiale naturale; se vor evita materialele plastice, mai ales cele colorate strident, chiar și la locurile de joacă pentru copii; se va amplifica vegetația prin amplasarea unor copaci la limitele de împrejmuire, a unor peluze cu iarbă, flori plante locale
- (15) Prevederea prin reguli adecvate amenajărilor publice, a unui iluminat discret și unitar, în centru și pe străzile principale și semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor comunale, drumurilor principale și intersecțiilor complexe



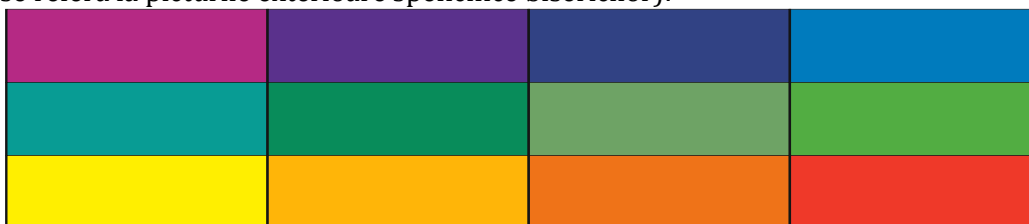
- (16) Protejarea perspectivelor vizuale directe, ascendente și descendente ale nucleelor construite, dinspre zonele accesibile (malurile bălților, platforme, zone de vale, trasee rutiere, trasee de cicloturism) prin interzicerea interpunerii unor obiective voluminoase de interes industrial, agricol sau de servicii sau a unor plantații suplimentare înalte, nespecifice
- (17) Conservarea structurii funcționale a așezărilor
- (18) Amenajarea zonelor de reculegere, pomenire, pelerinaj, accesuri, precum și a spațiilor din incintele bisericilor și cimitirelor precum și din jurul monumentului comemorativ; în cel din urmă caz se va lua în considerare necesitatea desfășurării unor evenimente (ex.: depuneri de flori, coroane)
- (19) Interzicere eventualei construiri a unor centre socio-culturale cu caracter ecumenic supradimensionate, sau a unor construcții voluminoase sau înalte (ex.: clopotnițe ieșite din scară), în vecinătatea imediată a bisericilor, pentru a evita densificări generatoare de disconfort și co-vizibilități dezavantajoase
- (20) Reglementarea organizării cimitirului, respectiv a zonelor de înhumare din apropierea bisericii pentru asigurarea protecției sanitare și constructive a acesteia

Reguli referitoare la aspectul exterior pentru zonele protejate reglementate

- (21) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originara a clădirii pe construcțiile celor două biserici identificate. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJC Olt.
- (22) Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originala, pe fațadele celor două biserici identificate. Acest tip de echipamente vor trebui sa fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.

Reguli referitoare la imaginea arhitecturală pentru zonele protejate reglementate; finisaje exterioare; culori

- (23) Se interzice folosirea la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține comuna, excluderea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor inoforme, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roșu, - sau prea închise - vișiniu -, a amplasării unor garduri masive și opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.;
- (24) Paleta de culori intense interzise în zonele protejate reglementate (regula nu se referă la picturile exterioare specifice bisericilor):



- (25) În zonele protejate reglementate pentru finisaje exterioare de suprafață se vor utiliza culori tradiționale și nu se vor utiliza accente de culoare in pondere mai



mare de 15% din suprafața fiecărei fațade (regula nu se referă la picturile exterioare specifice bisericilor).

- (26) Paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate



- (27) Paleta de culori exemplificativa pentru învelitori



- (28) Pentru învelitorile în pantă: se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramică, tabla plană zincată etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii (DJC Olt) se prevede altfel;

- (29) Se interzice folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată)

Reguli referitoare la spații verzi pentru zonele protejate reglementate

- (30) Intervențiile asupra vegetației din zonele protejate reglementate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Olt.

Reguli referitoare la publicitate pentru zonele protejate reglementate

- (31) În zonele protejate reglementate orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de cultură a județului Olt.

Reguli referitoare la aliniament și retrageri pentru zonele protejate reglementate

- (32) În zonele protejate reglementate aliniamentul existent coincide cu cel reglementat.

- (33) În zonele protejate reglementate se păstrează retragerile existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel.

Reguli referitoare la înălțimea maximă admisibilă a clădirilor pentru zonele protejate reglementate

- (34) Se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel.

Reguli referitoare la posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T./ C.U.T.) pentru zonele protejate reglementate

- (35) Se vor păstra obligatoriu valorile POT/CUT existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel.

2.1.8 Monumente de for public

- (1) Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie.
- (2) Zona de protecție pentru monumente de for public neclasificate ca monumente istorice va avea o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.
- (3) Construirea în zona de protecție a monumentelor de for public se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură a județului Olt.



2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) Conform *STUDIULUI PRIVIND CONDITIILE GEOTEHNICE și HIDROGEOLOGICE - RISCURI NATURALE* întocmit de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L, zonele și restricțiile aferente sunt:

Zone cu risc de inundabilitate:

- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă propuse de Apele Române

Zone de risc de instabilitate :

- Stabilirea limitei intravilanului s-a realizat pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de inundabilitate
- Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări :
 - Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
 - Se vor proiecta construcții ușoare
 - Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci , platforme, taluze verticale, umpluturi , etc.);
 - Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura
 - Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură
 - Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni
 - Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa
 - Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprie de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

Zone de risc geotehnic

- Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe teritoriul comunei Cungrea, s-au conturat următoarele zone:
- Zone improprie amplasării construcțiilor reprezentate prin:
 - zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim permanent cu banda de protecție delimitată conform Legii Apelor completată cu Legea 112/2006;
 - zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent;
 - zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim nepermanent;
 - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren mare prezente pe versanții cu pantă mai mare de 30 grade din cadrul zonei de trecere între lunca și câmp;
 - zonele afectate de trasee de utilități (linii electrice), etc;
- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin:
 - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren redusă;



- zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor.
 - Zone bune de construit fără amenajări speciale, ocupă mai mare parte din teritoriul comunei și sunt reprezentate prin zona de câmpie și cea de luncă cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
 - Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive în zonele impropriei construirii. Zonele improprie de construit pot fi transformate în zone bune de construit cu amenajări speciale sau zone bune de construit, dacă se întocmesc documentații geotehnice complexe care să conțină analiza stabilității versanților sau alte studii urmate de realizarea lucrărilor de construcții și amenajare prevăzute în acestea.
- (2) În zonele cu risc de inundații se amplasează lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
 - (3) Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.
 - (4) Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.
 - (5) Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (indiguiri, etc)
 - (6) Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

2.2.2 Expunerea la riscuri antropice

- (1) Riscurile produse de om sunt extrem de variate, încadrându-se în general în două categorii – sociale (conflicte sociale, religioase, etnice etc) și generate de dezvoltarea economică modernă (intervenția omului asupra propriului sau mediu antropic și asupra mediului natural; cele mai importante surse de risc antropic sunt reprezentate de industrie, transporturi, agricultura și comunitățile umane).
- (2) Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza Comunei Cungrea.
- (3) Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unităților economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul Comunei Cungrea. Amplasarea viitoare de unități generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului va putea fi eventual permisă numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, incluzând Studiu de impact asupra mediului și analize de risc și numai cu condiția ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv să fie în afara intravilanului comunei.
- (4) Prin propunerile cuprinse în PUG și Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat măsuri pentru o dezvoltare durabilă – ce includ reducerea impactului negativ al activităților umane.

2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice

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



- (2) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) Amplasarea în intravilanul comunei a unităților generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.
- (5) Amplasarea în afara intravilanului a unor unități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) se poate face în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări asupra zonelor intravilanului aprobat prin prezentul PUG.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

2.2.4 Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor

2.2.4.1 Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizării drumurilor publice și utilitatilor

- (1) Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.
- (2) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- (3) Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creării și largirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare infiintării/largirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării strazilor.
- (4) Drumurile (=strazile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (3) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitara, distante de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce tin de imaginea urbana.



- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

2.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1 Parcelarea/reparcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în mai multe loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- (2) Dacă reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minime:
- Acces carosabil la drum public sau privat (vezi 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii)
 - Front la stradă minim admisibil pentru funcțiunea dorită
 - Suprafața minimă admisibilă pentru funcțiunea dorită.
 - Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
 - Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
- (3) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (2), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- Parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.
 - Parcela nu are destinația teren agricol, conform PUG.
 - Pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu, respectiv un Plan Urbanistic Zonal, avizat și aprobat conform legii.
- (4) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreaga comună, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului.
- (5) După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- (6) În afara condițiilor generale minime sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anumit areal, unei anumite zone funcționale). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale.
- (7) Pentru simplificarea, în prezentul regulament este considerată parcelarea doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.
- (8) În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rh.max în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea



dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

- (9) Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respecta condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite fata de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.
- (10) Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.
- (11) Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezulta minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.
- (12) Nu este considerată operațiune de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor din prezentul Regulament. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.
- (13) Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

2.3.2 Reguli referitoare la conformarea la teren

2.3.2.1 Reguli generale de modelare a terenului

- (1) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (2) Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural³ sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.
- (3) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.
- (4) Prin modelare semnificativă se înțelege:
 - Realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
 - Ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
 - Ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;
- (5) Zidurile de sprijin și terasarile se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasarile vor fi realizate în trepte cu înalțimi de maxim 1,00 m

³ Vezi art.604 Cod Civil



peste/sub cota terenului natural; de regula zidurile de sprijin vor fi imbracate în vegetatie.

- (6) Prezentul articol nu include conditionari referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de panta ale drumurilor publice.

2.3.2.2 Reguli generale de conformare la teren

- (1) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturala a terenului.
- (2) Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi asezate în orice pozitie fata de panta terenului.
- (3) Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandata amplasarea constructiei cu lungimea pe linia de cea mai mare panta.
- (4) Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea constructiei cu latura lunga pe linia de cea mai mare panta. Exceptie pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturala a apelor meteorice.

2.3.3 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se inscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, daca regimul de înălțime permis este P+1E cu Hmax cornisa=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+1E sau P+1E+M sau D+P+1E daca se respecta înălțimea maximă permisă la streășină/cornișă.
- (3) Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.
- (4) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturala a terenului iar înălțimea construcțiilor se raporteaza la panta naturală a terenului.
- (5) Niciun punct al constructiei nu va depasi planul paralel cu terenul care contine punctul de înălțime maxima admisa cu mai mult de ½ nivel.
- (6) În niciun caz nu se va admite depășirea înalțimii maxime reglementate la nivelul zonei funcționale pe fatada orientata spre strada.
- (7) Ca regula generala înălțimea clădirilor nu va depasi distanța dintre fronturi.

2.3.4 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Igiena și confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale cat și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbreasca reciproc sau să impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.
- (2) Prin prevederile prezentului regulament se urmărește respectarea normelor de igiena referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilatie.
- (3) Orientarea construcțiilor trebuie să aiba în vedere indeplinirea următoarelor cerințe:
 - Asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - Asigurarea iluminatului natural



- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior

2.3.5.1 Reguli generale privind aspectul exterior

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului construit/natural.
- (2) 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 interzisă⁴.
- (3) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (5) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (6) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (7) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului construit și a spațiilor publice, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.
- (8) În vederea păstrării și ameliorării imaginii Comunei Cungrea:
 - Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejmuire sau în construcție provizorie
 - Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
 - Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
 - Se interzic calcane orientate spre stradă.
 - Se recomandă aprobarea unui standard local⁵ pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal.
 - Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
 - Ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local

⁴ Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

⁵ Familie coerentă de obiecte utilitare (chioșcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi etc) de preferință personalizate pentru a contribui la identitatea localității, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul comunei sau pentru o zonă particulară a acesteia (zonă centrală, zona de protecție a monumentelor, zona de agrement)



- Chioșcuri de ziare și flori
- Adăposturi pentru stații de transport public
- Panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
- Construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile

2.3.5.2 Volumetrie

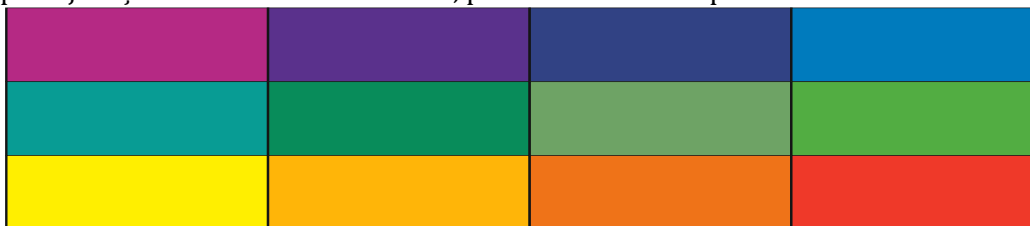
- (1) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.
- (2) Volumul este limitat în mod expres în unele zone de locuințe; în zonele de risc la volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcțiilor; în alte zone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicatorii urbanistici se face conform legislației în vigoare.
- (5) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicatorilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

2.3.5.3 Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

- (1) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- (2) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care crează o imagine inadecvata locului.
- (3) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișă, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- (4) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- (5) În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:
 - Utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade
 - Utilizarea unor elemente specifice: prispe, foșoare
 - Acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 25°-40°.
- (6) Pentru zona de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.



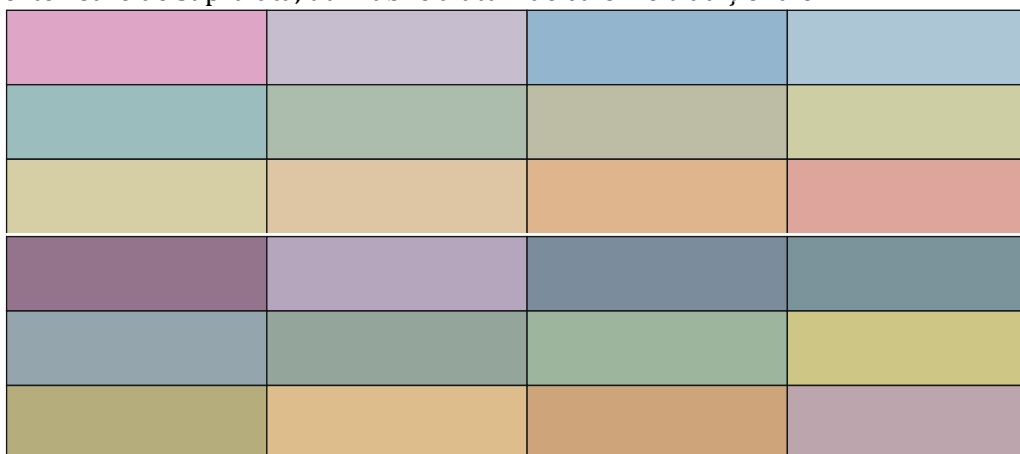
- (7) În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense interzise în zonele protejate și admisă doar condiționat, potrivit alineatelor precedente.



- (8) Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocră, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentelor și recomandate în celelalte zone.



- (9) Figura următoare constituie o exemplificare de paletă de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de culorile tradiționale



- (10) Pentru învelitorile în pantă:
- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau a înlocuitorilor materialelor tradiționale (tigla metalică, tigla de beton, sindrila bituminoasă, tabla plană vopsită etc) cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor tradiționale.
- (11) Mai jos este prezentată paleta de culori exemplificativă pentru învelitori.



2.4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.4.1 Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.



- (2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (4) Amplasarea clădirilor se face:
 - Pe aliniament – amplasare necaracteristică pentru zona rurală din sudul țării, întâlnită doar ocazional în zona centrală și alte zone comerciale
 - Retrasă de la aliniament – regula caracteristică în primul rând zonelor de locuit și amplasării altor funcțiuni protejate⁶.
- (5) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanței minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.

2.4.1.1 Criterii de stabilire a regimului de aliniere

- (1) Regula de amplasare față de aliniament este data de:
 - Necesitatea realinierii parcelelor
 - Regula calcanului
 - Regimul de construire
 - Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă
 - Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

2.4.1.2 Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

- (1) Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament. Inserția construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoare excepții:
 - În cazul strazilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu)
 - În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor
 - Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiilor publice sau de interes public care creează aglomerație sau ale caror cerințe de program impun amplasarea retrasă (scoli etc) – dacă nu intervine regula calcanului.
 - În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colț) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant
- (2) Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament. Ordinea de importanță a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:
 - În cazul strazilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu)
 - În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor
 - În cazul în care funcțiilor publice sau de interes public care creează aglomerație sau ale caror cerințe de program impun retrageri majorate (scoli etc) prevalează cerința funcțională dacă nu se încalcă regula calcanului

⁶ Vezi Glosar



- În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) – cu excepția funcțiilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii

2.4.1.3 Depășirea locală a limitei de retragere față de aliniament

- (1) Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- a) Terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
 - b) Pentru respectarea intimității, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (excepție: în cazul cuplării construcțiilor, dacă una dintre construcții are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerența imaginii arhitecturale, se admite ca și noua construcție să aibă balcoane/terase pe aceeași limită dar cu amplasarea unor elemente de separație pentru respectarea intimității)
 - c) Bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

2.4.1.4 Depășirea aliniamentului

Depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă, cu excepția zonelor în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase, unde se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:

- Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stănesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
- Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului

2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale

2.4.2.1 Banda de constructibilitate și edificabilul

- (1) În scopul realizării unei coerențe în amplasarea clădirilor se definește o bandă de constructibilitate (vezi anexa 2-Glosar) în interiorul careia se amplasează clădirile



principale; în interiorul benzii de construibilitate regula calcanului are caracter imperativ.

- (2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de regula amplasat la minim 5,00 m de limită de fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel încât să se asigure față de hotar o retragere a clădirilor de minim ½ din înălțimea la streasina/cornisa.
- (3) Anexele parter ale construcțiilor, cu înălțimea la streășină/cornișă maxim 3,0 m, care nu produc dezagregamente se pot amplasa în afara benzii de construibilitate.
- (4) Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m față de limita laterală

2.4.2.2 Criteriile de stabilire a amplasării construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

- (1) Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
 - Regula calcanului
 - Regimul de construire
 - Condițiile de însorire
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- (2) Criteriile se aplică cumulativ.
- (3) Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. Lipsa parazapezilor se admite (chiar dacă nu este recomandată) numai dacă distanța dintre streasina și hotar este de minim 0,50 m.
- (4) În zonele în care amplasarea clădirilor se poate face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor.
- (5) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanțelor minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.

2.4.2.3 Regula calcanului și excepțiile sale

- (1) În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fascia edificabilă este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).
- (2) Excepții de la regula calcanului:
 - În zonele cu regim de construire închis nu se admit excepții
 - În zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții:
 - Excepția de **incompatibilitate**:



- Nu se cuplează construcții principale cu anexe, se cuplează construcții principale între ele și anexe între ele.
- Nu se cuplează clădirile din categorii funcționale diferite, care s-ar stânjeni reciproc (exemple: nu se cuplează locuințe cu instituții publice cu reprezentabilitate sau adresabilitate ridicată, nu se cuplează locuințe sau instituții cu unități generatoare de zgomote, vibrații ș.a.). În cazul incompatibilității funcționale se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/ streășină a construcției dar nu mai puțin de 5,00 metri sau în baza unui PUD.
- Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite retragerea de la limita în discuție – poate fi necesar un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor.

2.4.2.4 Condițiile de însorire

- (1) În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă, pentru toate camerele de locuit, însorirea directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă⁷. Condiții de însorire sunt obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (invatamant, sanatate etc⁸).
- (2) Condiția de însorire este satisfăcută de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, altfel se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus.

2.4.2.5 Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei

- (1) Circulația carosabilă în interiorul incintelor este necesară pe criteriile funcționale și de protecție la incendiu.
- (2) Gabaritul circulației respective se stabilește potrivit cerințelor programului și normelor de protecție la incendiu. Lățimea liberă minimă pentru circulația în incintă va fi:
 - 3,0 m pentru circulația cu autoturisme
 - 3,50 m pentru circulația cu autovehicule de marfă cu tonaj redus
 - 4,0 m pentru accesul mijloacelor de intervenție la incendiu și pentru circulația cu vehicule de transport greu (autocamioane, autobuze)
- (3) În zonele cu regim de construire discontinuu retragerea construcției față de cel puțin una dintre limitele laterale va trebui să permită circulația carosabilă.
- (4) În incintele destinate locuințelor individuale se va asigura (în zona de retragere de la aliniament sau în zona de retragere laterală) cel puțin un loc de parcare.

2.4.2.6 Necesitatea separației funcționale

- (1) La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului sau potrivit unor reglementări speciale.
- (2) Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 5,0 m.

⁷ Conform OMS 119/2014

⁸ Ibidem



- (3) Pentru inserțiile de spații de mică producție și servicii din zona de locuit se vor avea în vedere prevederile OMS 119/2014.

2.4.2.7 Reglementările de protecție la incendiu

- (1) Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.
- (2) Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 4,00 mlățime și 4,2 m înălțime.
- (3) Distanța minimă de siguranță între construcții supraterane (civile, de producție și/sau depozitare), situate în aceeași incintă sau nu, se corelează cu nivelul de stabilitate la incendiu a construcțiilor.
- (4) Se impune obligativitatea solicitării prin certificatele de urbanism emise de autoritatea publică locală :
 - A avizelor de securitate la incendiu pentru acele investiții/obiective care se încadrează în prevederile art.1, alin. (1) din H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, coroborat cu prevederile art.30, alin(1) și (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată
 - A avizelor de protecție civilă pentru acele investiții/obiective care se încadrează în prevederile H.G. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, coroborat cu prevederile art. 30, alin (1) și (3) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară

- (1) Construcțiile principale vor fi obligatoriu retrase de la limita posterioară.
- (2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de minim 5,00 m de limită de fund a parcelelor.
- (3) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanței minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.
- (4) Pentru parcelele de colț nu există aliniament posterior.
- (5) Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m față de limita posterioară.

2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției⁹.
- (2) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

⁹Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clientilor) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice



- (3) Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.
- (4) Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.
- (5) Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:
 - Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
 - Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.
- (6) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3,00 m. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 4,00 m¹⁰ cu 4,50 m înălțime liberă. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimă de lățime cu condiția obținerii avizului unității de pompieri dacă lungimea accesului depășește 100 m.
- (7) Regula minimă de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servitutelor în favoarea mai multor parcele (sau drumurilor în coproprietate). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției
- (9) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (11) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (12) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (13) La reabilitarea drumurilor clasificate (DJ, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m, exclusiv zonele laterale de protecție.

¹⁰ Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu



2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

2.6.1 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze, în toate zonele din interiorul intravilanului, acolo unde acestea exista.
- (4) În zonele de extindere a intravilanului, precum și în zonele de intravilan în care nu exista rețele publice de apă-canal, până la realizarea acestora, în baza avizului de la Agenția de Mediu și Administrației Naționale Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- (5) În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :
 - Pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică;
 - Pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;
- (6) În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:
 - Să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
 - Să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.
 - La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.
- (8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (9) Pentru reducerea cantității de deșeuri se recomandă compostarea deșeurilor menajere organice.
- (10) Pentru depozitarea gunoiului de grajd și a dejectiilor lichide se vor păstra distanțele sanitare și se vor respecta celelalte condiții prevăzute de reglementările în vigoare. Se recomandă tratarea dejectiilor prin compostare sau în instalații de biogaz.



2.6.2 Racordarea la rețelele edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

2.6.3 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică (prin programe europene, după caz), furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.
- (2) Rețelele edilitare noi și extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.
- (3) Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate.
- (4) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

- (1) Reglementările prezentului capitol se aplică parcelelor destinate locuințelor și funcțiilor cu cerințe cvasi-similare. Pentru alte funcțiuni cerințele minime sunt expuse în cuprinsul regulamentului
- (2) Parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă pot deveni construibile prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>INSERTII în PARCELĂRI EXISTENTE</i>			
<i>front minim</i>	<i>cuplat</i>	<i>10 metri</i>	<i>in zone fara canalizare menajera și pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minimă a parcelei se majoreaza la 500 mp.</i>
	<i>izolat</i>	<i>12 metri</i>	
<i>suprafața minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>250 mp*</i>	
	<i>izolat</i>	<i>350 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim 1/5</i>		

- (3) Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:
Tabelul 1 Conditii minime de construibilitate în parcelarul existent



CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>PARCELĂRI/REPARCELĂRI</i>			
<i>front minim</i>	<i>Cuplat, izolat</i>	<i>12 metri</i>	<i>in zone fara canalizare menajera și pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minimă a parcelei se majoreaza la 500 mp.</i>
<i>suprafața minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>300 mp*</i>	
	<i>izolat</i>	<i>350 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim 1/5</i>		

Tabelul 2 Parcelări/reparcelări - conditii minime de constructibilitate

- (4) Prin excepție, parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă sunt construibile doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejuriri, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare.

2.8 Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejuriri

2.8.1 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.
- (2) Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;
- (4) Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona centrală/zonelor cu concentrare de dotari publice.

2.8.1.1 Cerințe minime de spații de parcare pe raza Comunei Cungrea

- (1) Construcții administrative, birouri;
 - a) Cate un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată;
 - b) Locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - Un spor de 30% pentru vizitatori
 - Atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.
- (2) Construcții financiar-bancare;
 - a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți
 - b) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- (3) Construcții comerciale;
 - a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - Un loc de parcare la 75 mp suprafața comercială desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața comercială desfășurată;



- Un loc de parcare la 50 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste intre 400 și 2000 mp suprafata comerciala desfasurata.
- b) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata comerciala desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

(4) Construcții de cult;

Pentru construcțiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de specificul și capacitatea obiectivului, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/50 persoane

(5) Construcții culturale;

Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, dupa cum urmeaza:

- Pentru muzee și expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
- Pentru celelalte construcții cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri în sala.

(6) Construcții de invatamant;

- Gradinite și scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

(7) Construcții de sanatate;

- Pentru construcții de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:
 - Pentru institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - Pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - Pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

(8) Construcții sportive;

- a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:
 - Pentru sali de sport, sali de antrenament, un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;
 - Pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 124 locuri de parcare pentru autocare.

(9) Construcții și amenajari de agrement;

- a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele exceptii.
- b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).



- (10) Construcții de turism;
- a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de cladire și de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.
- (11) Construcții de locuințe;
- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
- Cate un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp cu lot propriu
 - Cate două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp cu lot propriu
- b) La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori
- (12) Construcții industriale;
- Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
- Activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- (13) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;
- Se recomandă amenajarea parcajelor la sol pentru autoturisme în sistem de parcaje ecologice. Parcarea ecologică se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.
- (14) Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcarilor ecologice:
- **Pavajul permeabil** – îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.
 - **Sistemele grilă sau zăbrele** – sunt structuri de beton sau plastic rigid, umplute cu pietriș sau vegetație.
 - **Betonul poros** – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale
 - Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care acționează ca un filtru.

2.8.2 Spații verzi

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor specifice pe zone și subzone funcționale cuprinse în prezentul regulament.



- (2) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (3) În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare
- (4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale
- (5) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament.
- (6) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (7) Perdelele forestiere de protecție vor avea o lățime minimă de 10,0 m.

2.8.2.1 Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza Comunei Cungrea :

- (1) Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.
- (2) Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare
 - Minim 15%
- (3) Construcții comerciale
 - Minim 5%
- (4) Construcții de cult
 - Minim 25%
- (5) Construcții culturale
 - Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci etc. : minim 10%
 - Celelalte categorii de construcții culturale : minim 20%
- (6) Construcții de învățământ - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- (7) Construcții de sănătate - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;
- (8) Construcții sportive- minim 30% din suprafața incintei;
- (9) Construcții și amenajări de agrement, construcții pentru turism/agroturism- minim 25% din suprafața incintei;
- (10) Construcții de locuințe- spațiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 40% din suprafața incintei
- (11) Construcții industriale și de depozitare- minim 20% din suprafața incintei, de regula perimetral

2.8.3 Împrejmuiri

- (1) Pentru coerența imaginii de ansamblu, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor nu prevăd altminteri.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.



2.8.3.1 Zona de locuit și funcțiuni complementare

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.2 Servicii publice și spații comerciale

- (1) În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.3 Zone de producție și alte zone din intravilan

- (1) Față de împrejmuirile înalte prevăzute la punctul Servicii publice și spații se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.



3 PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Regulamentul este alcătuit pentru zone și subzone funcționale.

Prezentul capitol detaliază prescripțiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcționale.

C- ZONA CENTRALĂ A COMUNEI

M- ZONA MIXTA PENTRU LOCUIRE ȘI SERVICII-COMERȚ

IS -ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- **IS1**- Subzona de echipamentelor publice, din domeniul administrativ, financiar-bancar, comerț-servicii
- **IS2**- Subzona construcțiilor de cult
- **IS3**- Subzona construcțiilor de învățământ
- **IS4**- Subzona construcțiilor de sănătate și servicii sociale
- **IS5**- Subzona construcțiilor de cultură

L- ZONA LOCUINTELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

A- ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

- **A1**-Zona activităților producție și depozitare
- **A2**-Zona activităților agrozootehnice

IP - ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE EXTRAȚIE A PETROLULUI DIN INTRAVILAN

V - ZONA SPAȚII VERZI, DE SPORT ȘI AGREMENT

- **V1** - Subzona spațiilor verzi cu folosință publică
- **V2** - Subzona spațiilor verzi de protecție

S - TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

CC -ZONA CAILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

G- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA și INFRASTRUCTURA TEHNICA

- **G1**- Subzona cimitirelor
- **G2**- Subzona construcțiilor aferente lucrărilor edilitare
- **G3**- Subzona de depozitare resturi vegetale și dejecții animaliere

EX - ZONE SITUATE în EXTRAVILAN

- **EX1** - Subzona destinată agriculturii
- **EX2** - Subzona destinată apelor
- **EX3** - Subzona destinată pădurilor
- **EX4** - Subzona destinată terenurilor neproductive
- **EX5** - Subzona activităților industriale și de extracție a petrolului din extravilan

Fiecare dintre zonele și subzonele de mai sus fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:



SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

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

- Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela;
- Articolul 8- Circulații și accese;
- Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;
- Articolul 10- Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;
- Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12- Condiții de echipare edilitara;
- Articolul 13- Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14- Împrejmuiri;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15- Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

3.1 **C - ZONA CENTRALĂ A COMUNEI**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Pentru comuna Cungrea a fost stabilită prin prezentul regulament de urbanism o zonă centrală, în satul Cungrea, amplasată în zona care istoric constituie vatra localității.

Zona centrală – C- cuprinde zona de concentrare a principalelor echipamente publice care servesc comuna: Primaria, Scoala, Grădiniță, sediu politie, camin cultural, servicii comerciale precum și locuinte.

Prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: L, IS, V, CC.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice:
 - Primărie, Poliție locală, Școală, serviciul de evidență a persoanei
 - Unități de intervenție în situații de urgență,
 - Puncte de informare,
 - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
 - Sedii ale unor companii și firme;
 - Clădiri mici de birouri
 - Sedii de bănci, fonduri de investitii



- Sedii societati financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
- Sedii societăți de asigurari, brokeraj
- Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scm<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- Magazin general sau supermarket cu Scm<1500 mp
- Servicii cu acces public
- Servicii profesionale
- Servicii manufacturiere în spații închise
- Alimentație publică
- Structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
- Lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- Învățământ cu rază de servire comunală: creșe, grădinițe, școli, afterschool
- Învățământ cu rază de servire intercomunală: licee, învățământ vocațional cu cămine și cantine aferente
- Spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- Dispensare medicale; centre de permanență
- Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- Laboratoare medicale
- Farmacii și puncte farmaceutice;
- Centre de asistență socială
- Cămine culturale;
- Muzee; case memoriale;
- Expoziții;
- Biblioteci/mediateci deschise publicului;
- Cluburi;
- Săli de întruniri
- Construcții destinate sportului și agrementului:
 - Sala de sport
 - Bazin de înot acoperit
 - Bowling, popicarie, săli de jocuri
 - Centre Spa
 - Alte spatii inchise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări:
 - Parcaje;
 - Spații libere pietonale;
 - Spații plantate
- Locuințe individuale:
 - Cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale
 - Care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - Locuințe individuale clasice
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe ale locuințelor cu condiția să nu producă dezagremente și să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - Anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiția să se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
 - Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Târg periodic
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Lacasuri de cult noi cu condiția să fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- Localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplasaze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu)
- Anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- În cazul locuințelor individuale (inclusiv cele care includ spații pentru profesii liberale și cele care includ spații comerciale ce ocupă maxim 100 mp), se va respecta capitolul **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor se va face retrasă de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**;
- Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0 metri, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;

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

Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară se va realiza conform capitolelor **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară**, cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5.00 metri
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respecta intimitatea locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita



posteroara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

Locuințe:

- Retragera față de limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică sau o biserică, va fi de minim 5,0 m.

Clădiri publice:

- Clădirile publice se amplasează de izolat;
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea¹¹, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de însorire.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Construcții cu alte utilizări decât cele publice:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

¹¹De exemplu clădiri de învățământ



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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**
- Locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maxima admisibila la streășină 12,00 metri (P+2E);
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obtinerii avizului Agentiei de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50%, fără a depăși POT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS, L, V)



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

- CUT maxim = 1.5, fără a depăși CUT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS, L, V)

3.2 M - ZONA MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ȘI SERVICII/COMERȚ

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie funcțională, de regula din locuire în funcțiuni din sectorul terțiar (servicii). Datorită realizării treptate și parțială a conversiei rezulta o mixitate funcțională care da caracterul particular al zonei.

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Subzona de locuinte individuale cu sau fara spatii cu alta destinatie, inglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime de maxim P- P+2E, amplasate pe artere aparținând tramei stradale majore.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice:
 - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități;
 - Unități de intervenție în situații de urgență;
 - Puncte de informare;
 - Sedii ale unor companii și firme;
 - Clădiri de birouri;
 - Oficii poștale;
 - Sedii de bănci, fonduri de investitii;
 - Sedii societati financiare nebancaire (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc);
 - Sedii societăți de asigurari, brokeraj;
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scon<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc;
 - Servicii cu acces public;
 - Servicii profesionale;
 - Servicii manufacturiere în spații închise;
 - Alimentație publică;
 - Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice;
 - Laboratoare medicale;
 - Farmacii și puncte farmaceutice;
 - Locuințe individuale:
 - Cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
 - Care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - Locuințe individuale clasice
- Amenajări:
 - Parcaje;
 - Spații libere pietonale;
 - Spații plantate;
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafața a nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).
- Anexe ale locuințelor cu condiția să nu producă dezagregamente și să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - Anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate
- Construcții de tip solare pentru legume și/sau flori cu condiția respectării cap. **2.4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiția să se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
 - Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Târg periodic
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comună (numai activități compatibile cu zona de locuire)
- Mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizibilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Lacasuri de cult noi cu condiția să fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- Localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplasaze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Panouri publicitare cu condiția respectării regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2
- Orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice



SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**;
- Pentru amplasarea de locuințe individuale se vor respecta prescripțiile capitolului **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face în condițiile capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** cu următoarele precizări:
 - Pentru echipamentele publice și pentru utilizările care atrag un flux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m, în cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament sau pe aliniament, în cazul regimul de aliniere dominant este la aliniament (vezi și condiționările specifice de la **IS**);
 - Pentru locuințe retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
 - La amplasarea construcțiilor noi în lungul DJ, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele față de DJ, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - Zonele intersecțiilor DJ cu străzile laterale principale și drumurile clasificate, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității;

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolele **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5.00 metri
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate



- Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decăt locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite iesirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

Locuințe :

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică, va fi de minim 5,0 m.

Clădiri publice:

- Clădirile publice se amplasează izolat;
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea¹², caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de însorire.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă sa fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientata spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

¹²De exemplu clădiri de învățământ



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități (vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**).
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Pentru locuințe: înălțimea maxima admisibilă la streșină 7,00 metri (P+1E)
- Pentru locuințe se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- Pentru celelalte funcțiuni permise: înălțimea maximă admisibilă admisă la streșină 12,00 metri (P+2E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fatadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Brașamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.



ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2 Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.3 Împrejmuiri

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

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

- Pentru înalțimi de P+1E CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren
- Pentru înalțimi de P+1E+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren
- Pentru înalțimi de P+2E CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren

3.3 IS – ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în zona centrală C dar și diseminate în zonele de locuit sau zonele mixte.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **IS1** - Subzona echipamentelor publice din domeniul administrativ, financiar-bancar, comerț servicii
- **IS 2** – Subzona construcțiilor de cult
- **IS 3** – Subzona construcțiilor de învățământ
- **IS 4** – Subzona construcțiilor de sanatate și servicii sociale
- **IS 5** – Subzona construcțiilor de cultura

De regulă este permisă conversia funcțională între categoriile IS pentru echipamente cu raza de servire similar și care au relație similară cu vecinătatea imediată (nu există incompatibilități cu vecinătatea)

3.3.1 IS 1 – Subzona echipamentelor publice din domeniul administrativ, financiar-bancar, comert-servicii

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice: Primărie, Consiliu local, Poliție, unitati de interventie în situatii de urgenta, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- Servicii sociale și colective;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amanuntul, servicii personale, alimentatie publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice;
- Alimentație publică;
- Farmacii și puncte farmaceutice;



- Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice;
- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigentelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- Spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Benzinării cu condiția să nu depășească 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu condiția să nu depășească 3 posturi precum și care soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- Alte funcțiuni, cu condiția reglementării justificată prin proiecte specifice:
- Structuri de primire turistică pentru mai puțin de 20 locuri de cazare
- Comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp < Scom < 1500 mp)
- Magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu Scom < 400 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:
 - Clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - Clădirile propuse nu creează aglomerație de persoane
 - Nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m și maxim 10,0 m;
- Retragerea în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10,0 m
- În cazul existenței în banda de construibilitate a calcanelor există obligația realizării clădirii noi astfel încât să acopere calcanele vizibile din circulația publică.



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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.2 **Amplasarea față de limitele laterale** și cap. 2.4.3 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **Parcaje**.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2E); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Bransamentele se vor realiza obligatoriu îngropat, se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul **Împrejmuiri**



- Gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejurimilor adiacente (cu funcțiune similara) fara a depasi înălțimea maxima prevazuta la articolul **Împrejmuiri**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %

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

- CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren

3.3.2 IS 2 – Subzona construcțiilor de cult

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Echipamente publice din domeniul practicarii și administrării cultelor religioase, amplasate în zona centrală C sau dispersate în teritoriul comunei.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult;
- Locuințe de serviciu (case parohiale);
- Capele (lăcașuri de cult de capacitate redusă – care necesită maxim 5 locuri de parcare);
- Se admit anexe (pentru: arderea lumânarilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc);
- Mobilier stradal;
- Parcaje;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru *Biserica "Sf. Nicolae"* din satul Cungrea, *Biserica de lemn "Cuvioasa Paraschivai"* din satul Ibănești, *Biserica "Sf. Împărați"* din satul Oteștii de Jos, *Biserica "Adormirea Maicii Domnului"* din satul Oteștii de Sus, *Biserica "Adormirea Maicii Domnului"* din satul Oteștii de Sus și *Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului"* din satul Spătaru, orice lucrare menționată la articolul 1 este admisă cu condiția respectării cap. **2.1.7 Zone construite protejate și protecția monumentelor**
- Alimentație publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - Admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
 - Produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
- Se admit, cu condiția reglementării pe bază de PUD:
 - Lăcașuri de cult de capacitate mare (care necesită minim 10 locuri de parcare)



- Ansambluri multifuncționale, incluzând, alături de lăcașuri de cult, clădiri administrative, locuințe pentru pelerini etc.
- Alte echipamente publice, care necesită mai mult de 10 locuri de parcare:
 - Administrație (ex.: protopopie)
 - Construcții de sănătate și servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
 - Construcții de cultura
 - Construcții de învățământ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 16.00 metri sau functie de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasa de la aliniament **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- Amplasarea lacasurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasa de la aliniament cu minim 6,00 m;
- Pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- La construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- Clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Retrageria față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;



- Clădirile care nu au funcțiuni care crează aglomerație se vor alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

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

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.
- Pentru alte utilizări se aplică: în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.5 **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.8.1 **Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabilește ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streșină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină este de 10,00 metri;
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**



- Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **Spații verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublă de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

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

- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși $CUT=0,8 \text{ mp ADC/mp teren}$

3.3.3 IS 3- Subzona construcțiilor de învățământ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona construcțiilor, de regulă cu clădiri de maxim P+2E, în zona centrală sau diseminate în comuna, destinate educației.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Creșe;
- Grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- Școli;
- Afterschool;
- Licee;
- Școli postliceale;
- Școli profesionale;



- Camine și cantine pentru elevi;
- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- Comerț cu amănuntul tip librării și papetării;
- Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.;
- Construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise sau deschise;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Puncte comerciale alimentare cu condiția sa nu comercializeze țigări, băuturi alcoolice sau alimente daunatoare sanataii copiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil.
- Pentru școli primare, gimnaziale, se va asigura o suprafață minimă de 20 mp/elev. Pentru licee, școli postliceale și școli profesionale se poate admite o suprafață minimă de 15 mp/elev.
- Suprafața minimă admisibilă a parcelei pentru alte utilizări publice este de 1000 mp, cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.
- Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere de 15,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- Construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- Anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.



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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.2 **Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul 2.4.3 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile destinate educației se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornișa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente;
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă;
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ prescolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția prescolarilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. 2.5 **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. 2.8.1 **Parcaje**



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru grădinițe: înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 7,00 metri (P+1E), cu înălțimea maximă la coamă 11,0 m.
- Pentru școli și licee înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+3), cu înălțimea maximă la coamă 20,0 m. În general se recomandă ca regimul de înălțime al școlilor să nu depășească P+2E decât în cazuri speciale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat
- Se recomandă utilizarea energiei obținute din surse regenerabile de energie.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**
- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- 75% din suprafața grădinilor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive, zona verde, grădina de flori;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- De regulă, incintele destinate învățământului sunt separate de spațiul public cu împrejmuiri înalte, transparente.
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 25%



- Prin excepție de la alin. anterior, pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite POT max. = 40%

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

- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creșe/grădinițe
- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări

3.3.4 IS4 – Subzona construcțiilor de sănătate și servicii sociale

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+2E situate în general în zona centrală C, de-a lungul principalelor artere de circulație, sau adiacent unor funcțiuni complementare, cu regim de construire de regula discontinuu, destinate construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati medico-sociale;
- Centre de sănătate;
- Centre îngrijire bătrâni(azile);
- Centre recuperare medicală;
- Policlinici;
- Dispensare medicale;
- Cabinete medicale de specialitate;
- Cabinete de medicina de familie;
- Cabinete de fizioterapie
- Laboratoare medicale
- Cabinete stomatologice
- Farmacii și puncte farmaceutice;
- Parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale;
- Pentru serviciile dispersate in alte zone funcționale se admit conversii numai in funcțiunile permise in vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Localuri de alimentatie publică, inclusiv cele care desfac băuturi alcoolice, care necesită mai mult de 5 locuri de parcare, cu condiția sa fie amplasate la minim 100 m de lăcașuri de cult, unitati de ocrotire și unitati de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 și 2;



- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim va fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule
- Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/frecvență redusă (cabinete medicale individuale/cabinete stomatologice/farmacii și altele asemenea) se pot amplasa și pe parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri;
- În celelalte cazuri se va respecta retragerea caracteristică a străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale și cap. 2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății;



- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta regulile generale de la cap **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**, cu următoarele mențiuni:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta regulile generale de la cap. **2.8.1 Parcaje**, cu următoarele mențiuni:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, ce vor fi la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streășină 12,00metri (P+2E);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.



ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **Spații verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %.

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

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

3.3.5 IS 5- Subzona construcțiilor de cultură

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Echipamente publice din domeniul cultural amplasate în zona centrală C sau dispersate în teritoriul comunei

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții de spectacol în săli închise;
- Case de cultură;
- Muzee;
- Case memoriale;
- Expoziții;
- Biblioteci/mediateci deschise publicului;
- Cluburi;
- Edituri;
- Posturi de radio, televiziune;
- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul – în primul rând librării și artizanat, servicii personale, alimentație publică, precum și clădiri multifuncționale care includ și servicii culturale;
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Se admit construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise;
- Mobilier stradal;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;



- Spații plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere cu condiția ca aceste activități să nu deprecieze zona

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Anexe ce produc dezagremente
- Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Suprafața minimă admisibilă a parcelei este de 800 mp, cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- Construcțiile principale vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- Anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile se amplasează izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate



- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.
- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 12,0 m (P+2E).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.



- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obtinerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

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

- CUT maxim = 1,5 m.p ADC /mp teren

3.4 L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P- P+1E.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente;
- Locuințe individuale noi în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- Locuințe noi cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodăriei):
 - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;



- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- Anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pățul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate
- Construcții de tip solare pentru legume și/sau flori cu condiția respectării cap. **2.4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special deproprietari, cu următoarele condiții:
 - Suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
 - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - Activitatea sa se desfasoare numai în interiorul clădirii;
 - Sa se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Sere de producție cu condiția sa fi amplasate în afara benzii de construibilitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- Latrine;
- Depozitare en gros;
- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice;

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii și în condițiile capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament;**
- Retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Pentru funcțiunile complementare admise, retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS);



- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Banda de constructibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă, condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 m față de limita posterioară;
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maximă admisibilă la cornișă 7,00 metri (P+1E);
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent).
- Înălțimea maximă admisă la streășină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **Spații verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0,7 mp ADC /mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M= 0,9 mp ADC /mp teren

3.5 A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

3.5.1 A1 - Subzona activităților de producție și depozitare

Zona activităților de producție nepoluantă și depozitare care nu necesită zone de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate potrivit normelor sanitare.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Producție industrială fără impact major asupra mediului
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- Service auto și utilaje
- Spalatorii auto
- Stații distribuție carburanți
- Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; alte clădiri de birouri
- Servicii cu acces public: servicii de formare profesională, servicii poștale și de curierat, furnizare utilități, servicii CATV etc
- Servicii profesionale: servicii de cercetare, consultanță, management, proiectare / expertizare / design, de topografie etc



- Servicii manufacturiere
- Alimentație publică: cantină, catering, restaurant, bistro, patiserie, cafea, etc
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații plantate
- Parcaje
- Mobilier stradal

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Depozitarea necontrolată a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și terenurile adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.4.1 Amplasarea față de **aliniament** cu următoarele mențiuni :

- Aliniamentul parcelelor se stabilește la limita zonei de protecție a drumurilor clasificate.
- Distanțele pot fi majorate de reglementări de sanitarie sau de reglementări de protecție la incendiu.

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

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; distanțele pot fi majorate de reglementări de sanitarie sau de reglementări de protecție la incendiu.
- Retragera față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;



- Distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.1 Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri (P+2), cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Accesele principale se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la **capitolul 2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- Se admite și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;



ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Imprejmuiri opace de 1,80-2,20 m înălțime
- Spre circulația publică se admit imprejmuiri transparente potrivit prevederilor de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- În cazul necesității unei protecții sporite este permisă realizarea unei supraînălțări de maxim 0,5 m a împrejmuirii edificate potrivit prevederilor alineatului precedent cu sisteme transparente de protecție
- Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT max – 50%

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

- CUT max – 1,50 mp ADC /mp teren

3.5.2 A2 – Subzona activităților agro-zootehnice

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Zona fermelor de producție agrozootehnică care necesită zone de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate potrivit normelor sanitare.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sedii de fermă
- Ferme de taurine
- Ferme de porcine
- Ferme de pasări
- Ferme de ovine
- Ferme de caprine
- Ferme de cabaline
- Alte ferme de animale
- Abatoare
- Anexe diverse ale fermelor
- Puncte cercetare-dezvoltare
- Puncte de comercializare a produselor proprii
- Parcaje;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate – fasii de protecție;
- Cuplarea fermelor zootehnice cu alte activități agricole sau anexe producției agricole: activități specifice sediilor de fermă, sere, silozuri, mori, centre de prestări servicii în agricultură

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.



- Amplasarea noilor fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate¹³ se va putea face cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata. Zonele de protectie vor fi inscrise in planul urbanistic de zona care va stabili relementarile in baza carora se va putea emite autorizatia ca zone de interdictie de construire pentru functiuni protejate potrivit OMS 119/2014 si Legii 204/2008. In incintele existente (care functioneaza legal) situate la distante mai mici fata de locuinte decat cele prevazute in OMS 119/2014 sunt permise in viitor numai acele activitati care nu afecteaza locuirea. In acest scop se vor intocmi programe de modernizare si restructurare a fermelor pentru incadrarea inclusiv in normele sanitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu;
- localizarea unităților la distante prea reduse fata de vecinatate sau fara asigurarea bazei furajere
- depozitarea necontrolata a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și terenurile adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- utilizari care nu se incadreaza la art. 1 si 2

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform cerintelor tehnologice dar nu mai putin de: 2000 mp cu deschidere de minim 15,0 m.
- Suprafata minimă a unei parcele destinate sediului de fermă sau anexelor exploatației agricole (cu excepția grajdurilor) este de 250 mp cu latura minimă de 12,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament** cu urmatoarele mentiuni :

- Aliniamentul parcelelor se stabileste la limita zonei de protectie a drumurilor clasificate.
- Amplasarea birourilor si locuintelor de serviciu se poate face retrasa cu minim 5,0 m de aliniament
- Amplasarea grajdurilor se face retrasa la minim 10,0 m de aliniament

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

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri,



pentru fermele de mici dimensiuni; distantele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul fermelor de mari dimensiuni (în sistem industrial) se recomandă ca retragerile față de toate limitele să fie de minim 15,0 m pentru a permite înființarea perdelelor de protecție;

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri (P+2), cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- accesele principale se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerea avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- se admite și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală cu infiltrare în sol pe teritoriul fermei sau cu dirijare într-un emisar; în cazul contaminării apelor meteorice (de la padocuri etc) vor fi introduse în sistemul de tratare a deșeurilor;
-

PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE



ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fermele se împrejmuiesc de regulă cu împrejmuiri opace de 1,80-2,20 m înălțime
- După caz, spre circulația publică se admit împrejmuiri transparente potrivit prevederilor de la capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri**
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă realizarea unei supraînălțări de maxim 0,5 m a împrejmuirii edificate potrivit prevederilor alineatului precedent cu sisteme transparente de protecție
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT max – 50%

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

- CUT max – 1,50 mp ADC/mp teren

3.6 IP - ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE EXTRAȚIE A PETROLULUI DIN INTRAVILAN

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona sondelor și echipamentelor de extracție a petrolului și gazelor de sondă.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sonde;
- Conducte;
- Echipamente de extracție a petrolului și gazelor de sondă;
- Birouri administrative



- Anexe.
- Parcări
- Spații verzi
- Alte construcții , echipamente și instalații necesare desfășurării în condiții optime a parcurilor petroliere(ex: rezervoare, decantor, separator, pompa, etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitarea necontrolata a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și terenurile adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- utilizari care nu se incadreaza la art. 1 si 2

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se vor păstra caracteristicile parcelelor existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului amplasate in incinte existente, retragerile vor păstra caracteristicile existente, altfel se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul construcțiilor anexe și birourilor administrative se va păstra retragerea minimă impusă de zona de protecție a sondelor sau a căilor de comunicație, respectand retragerea minima de 5m fata de aliniament.

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

- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului amplasate in incinte existente, retragerile vor păstra caracteristicile existente, altfel se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul construcțiilor anexe și birourilor administrative, acestea se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; distantele pot fi majorate de reglementari sanitare sau de reglementari de protectie la incendiu.
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;



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

- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului se va respecta retragerea minimă impusă de zona de protecție a sondelor
- În cazul construcțiilor anexe și birourilor administrative, distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri ;
- distantele pot fi majorate de reglementari sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea schelelor și a instalațiilor de forare se va stabili conform normelor specifice;
- Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși 5,00 m la cornișă și 8,00 m la coamă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor subordona cerințelor funcționale

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi se vor amplasa, de regulă, perimetral

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Incintele vor fi împrejmuite pentru a evita accesul accidental / neautorizat;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 60 %

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

- CUT maxim = 0,6 mp ADC/mp teren



3.7 **V - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție,

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **V 1** – Subzona spațiilor verzi cu folosință publică
- **V 2**– Subzona spațiilor verzi de protecție(plantatii de aliniament, terenuri plantate pentru protectia infrastructurii, etc)

3.7.1 **V 1 –Subzona spațiilor verzi cu folosință publică**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Spații verzi sport agrement sunt spațiile verzi de folosinta publică: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate amenajate;
- Parcuri, scuaruri;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga comuna sau proiecte specifice;
- Terenuri de sport;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului sa nu depășească 15%;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.



- Orice intervenție necesită documentații specifice în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, sau orice altă natură
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcuri, scuaruri – parcela va avea o suprafață minimă de 200 mp;
- Locuri de joacă pentru copii - parcela va avea o suprafață minimă de 100 mp ;
- Terenuri de sport - parcela va avea o suprafață minimă de 400 mp;
- Alte funcțiuni permise- parcela va avea o suprafață minimă de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform prevederilor capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

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

- Conform prevederilor capitolelor **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile capitolului **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;



ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Cu excepția instalațiilor, se admit construcții parter cu înălțimea la cornișă $H_{max} = 4,0$ m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative.
- Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- CUT maxim 0,15 mp ADC/ mp. teren



3.7.2 V 2 – Subzona spațiilor verzi de protecție

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include diverse spații verzi de dimensiuni mici: aliniamente stradale, fasii plantate de protecție, scuaruri și ronduri de circulație

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Plantații de aliniament
- Plantații de protecție
- Fâșii plantate
- Scuaruri de circulație
- Alei;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; se interzice orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.;

SECȚIUNEA III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulație și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
- Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora. Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:
 - Pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
 - Pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
 - Pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m. Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect;



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

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii și amenajării spațiilor verzi de protecție;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice staționarea autovehiculelor în interiorul spațiilor verzi de protecție.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect



3.8 S – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona cu destinație specială este formată din:

- sediu politie locala;

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati cu destinatie speciala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

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

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

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

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- Procentul minim admis de spații verzi este de 20% din suprafața incintei.
- Spațiile verzi se organizează de regulă sub formă de perdele perimetrare, cu rol de protecție;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar, dar nu mai mult de POT max.=50%



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

- Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar, dar nu mai mult de CUT max.=1.5

3.9 CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Include ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri) precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.
- Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:
 - Drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
 - Drumuri de interes județean (drumuri județene)
 - Drumuri de interes local:
 - Clasificate (drumuri comunale)
 - Neclasificate:
 - Străzi
 - Drumuri vicinale (drumuri de exploatare)
- Prin **străzi** se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.
- **Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.
- Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.
- Străzile din localitățile rurale se clasifică¹³, astfel:
 - Principale;
 - Secundare;
- **Drumurile naționale, județene și comunale** își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.
- Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean
- Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.
- Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea

¹³Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor



- **Zonele de siguranță și de protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.
- **Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- **Ampriza drumului** este 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.
- **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.
- **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- **Zonele de siguranță și de protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului¹⁴.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră: străzi;
- Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- Piste de biciclete
- Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- Perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- Rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amplasarea panourilor publicitare se va face cu condiția obținerii acordului administratorului drumului;
- Mobilierul stradal este permis cu condiția sa nu stânjenească circulația rutieră și pietonală

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Utilizări care pot destabiliza terenul
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

¹⁴Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor



- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole¹⁵;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG;

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- Se vor respecta profilele minimale stabilite în PLANȘA 3.3.A REGLEMENTĂRI URBANISTICE. CĂI DE COMUNICAȚIE

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Consiliul local va asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cazul străzilor cu transport în comun și a circulațiilor de penetrare în comună, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a

¹⁵Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.



conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate;
- În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;.

3.10 G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

3.10.1 G1 - Subzona cimitirelor

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor.

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

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Biserici;
- Lucrări funerare subterane(cripte, cavouri, gropi simple sau zidite) și supraterane(capele, mausolee, monumente, construcții și amenajări funerare);
- Spații pentru ceremonii funerare - capelă mortuară/ sală de ceremonii;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- Spații pentru comercializare produse specifice;
- Circulații carosabile;



- Circulații pietonale;
- Mobilier urban;
- Parcaje;
- Plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru cimitirul *Biserica "Sf. Nicolae"* din satul Cungrea, *Biserica de lemn "Cuvioasa Paraschivai"* din satul Ibănești, *Biserica "Sf. Împărați"* din satul Oteștii de Jos, *Biserica "Adormirea Maicii Domnului"* din satul Oteștii de Sus, *Biserica "Adormirea Maicii Domnului"* din satul Oteștii de Sus și *Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului"* din satul Spătaru, orice lucrare menționată la articolul 1 este admisă cu condiția respectării cap. **2.1.7 Zone construite protejate și protecția monumentelor**
- Se pot construi noi cimitire cu condiția să se realizeze o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,00 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face cu condiția amplasării acestorala minim 1000 m de zona de locuit sau alte zone cu funcțiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel.¹⁶

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- În interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freactice;
- Se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se vor respecta geometriile existente pentru cimitirele existente

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

¹⁶ Conform O.M.S. 119 din 2014 modificat prin O.M.S. nr. 994 / 2018



- Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

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

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- Zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)¹⁷. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10,00 m în interiorul cimitirului.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu profil de minim 4,00 m;
- Parcelele destinate locurilor de veci vor fi delimitate de alei pietonale colectoare cu lățimea de 2,20 m și de alei dalate inierbate cu dimensiune de 1,20 m de acces la locurile de veci, astfel dimensionate pentru a nu stanjeni fluxurile de circulație
- Se recomandă ca pentru realizarea aleilor pietonale și carosabile să se utilizeze materiale de tip pavaj ecologic

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.1 Parcaje
- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor P+1E cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic, cu excepția clopotnițelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte
- Se interzice utilizarea culorilor stridente

¹⁷Conform Ordinului 119 din 2014, Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost);
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) va ocupa minimum 30% din suprafața totală, fără a se lua în calcul mormintele.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- În cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea recomandată de 10,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de 2,20 metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,20 metri;
- Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 5%

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

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

3.10.2 G2 – Subzona echipării tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare și evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații, sistemele de comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice.



SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Împrejmuiți de protecție;
- Birouri;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (statii de tratare, rezervoare înmagazinare, statii de pompare etc).
- Rețele de transport apă
- Rețele de distribuție apă
- Incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare
- Rețele de canalizare menajeră
- Rețele de canalizare pluvială
- Rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare
- Rețele de distribuție gaze
- Rețele de iluminat public
- Rețele de telecomunicații
- Rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie)
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stăneneste circulația auto și pietonală și accesele în incintele adiacente
- Amplasarea stațiilor de epurare se face cu condiția respectării distanțelor de protecție față de zona de locuit prevăzute prin *Ordinului 119 din 2014 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației și/sau prin studiul de impact asupra mediului*
- Inserția incintelor tehnice este permisă numai cu condiția asigurării compatibilității funcționale și de imagine cu zona de inserție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum 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
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarei și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de *H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* cu completările și modificările ulterioare.
- Se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare;



SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 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 15,00 metri;
- Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** cu următoarele mențiuni :
 - Pentru construcții supraterrane se va respectă retragerea caracteristică străzii, cu condiția ca retragerea minimă să fie de 3,0 m și cea maximă de 10,0 m
 - Anexele și construcțiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

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

- Se vor respecta prescripțiile generale de la cap. **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele mențiuni :
 - Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
 - În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișă (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 4,00 metri (P)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la **capitolul 2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior.**
- Volumetria va fi simplă, adecvată funcțiunii.
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Bransamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite
- Pentru incintele tehnice se aplica prevederile de la capitolul **Împrejmuiri**;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puturi) se pot admite și împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare
- Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de POT max. = 50%

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

- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de CUT max. = 0,5 mp ADC/mp teren



3.10.3 G3 – Subzona de depozitare resturi vegetale și dejecții animaliere

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Cuprinde zona de depozitare resturi vegetale-dejecții animaliere propusă prin prezentul PUG

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Rampă colectare resturi vegetale;
- Rampă colectare dejecții animaliere;
- Stație de compost;
- Echipamente și instalații specifice;
- Platforme betonate;
- Alei carosabile;
- Alei pietonale;
- Spații verzi amenajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta normele specifice

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

- Se vor respecta normele specifice

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

- Se vor respecta normele specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor tehnice, fara a depasi $R_h \max = 4.00$ m (parter)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Bransamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea se va realiza pe tot perimetrul și va fi opacă.
- Înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. cu posibilă supraînălțare transparentă până la 2,50 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice, fara a depasi $POT \max = 60\%$

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

- Conform normelor tehnice, fara a depasi $CUT \max = 0.6$ mp ADC/ mp teren



3.11 EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Fac parte următoarele subzone:

- Ex 1- Subzona destinată agriculturii
- Ex 2- Subzona destinată apelor
- Ex 3-Subzona destinată pădurilor
- Ex 4-Subzona destinată terenurilor neproductive
- Ex 5- Subzona activităților industriale și de extracție a petrolului

3.11.1 EX1 - Subzona destinată agriculturii

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări în conformitate cu *Legea 18/1991 (cu modificările și completările ulterioare) a fondului funciar*, în baza unor documentații specifice (construcții care servesc activității agricole, căi de comunicație rutieră și feroviară, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, construcții cu destinație militară, linii și echipamente electrice, conducte magistrale de gaze sau petrol, construcții edilitare de gospodărire comunală)
- Lucrări în conformitate cu *Legea 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare)*
- Stații și antene de telecomunicații pentru telefonie mobilă
- Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice
- Pășuni, fânețe
- Livezi
- Vii
- Sere, solare de legume și/sau flori, ciupercării
- Pepiniere
- Perdele de protecție
- Împăduriri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu caracter nepermanent, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe pentru fermieri pentru perioada exploatărilor agricole
- Sunt permise construcții necesare pentru amenajările de irigații, cu condiția respectării legilor în vigoare și elaborarea studiilor specifice: canale de aducțiune și distribuție, rețele de conducte îngropate, stații de pompare plutitoare și fixe, etc
- Sunt permise construcții care corespund activității de cercetare și producție agricolă vegetală în incinte existente, cu condiția respectării legilor în vigoare și elaborarea studiilor specifice: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.
- Pentru ferme și exploatări agricole comerciale¹⁸ este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor clădiri sedii de ferma, locuințe de serviciu și anexe necesare exploatarei agricole cu condiția ca suprafața construită la sol să fie de



maxim 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercarii și alte asemenea a căror amplasare nu este limitată.

- Pentru fermele de subzistență (familiale)¹⁹ este permisă amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarei: soproane, magazii etc; anexele exploatareilor agricole sunt permise cu condiția ca suprafața construită la sol să fie de maxim 5% din suprafața exploatareii; serele, solarile, ciupercariile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.
- Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexelor necesare exploatareii agricole se poate face în următoarele condiții:
 - Direct, în baza prezentului regulament în cazul *sediiilor* exploatareilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de bransare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp reprezentând cel mult 5% din suprafața exploatareilor agricole, în cazul în care sediul de fermă *nu include construcții și amenajări care au o zonă de protecție sanitară ce nu depășește limitele exploatareii*, cuprinzând:
 - Locuințe pentru personalul fermei
 - Birouri și alte spații administrative
 - Anexele destinate garajelor, depozitării, pazei
 - Anexele pentru desfășurarea activității exploatareii agricole: silozuri, pășuni, magazii de unelte, depozitare produse agricole
 - Anexele provizorii ale exploatareilor agricole
 - Anexele destinate garării și întreținerii utilajelor agricole
 - Grajduri care nu necesită zone de protecție sanitară
 - În baza planurilor urbanistice zonale și a unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate pentru amplasarea fermelor și exploatareilor agro-zootehnice care pot produce efecte de poluare a mediului (conform OMS 119/2014). Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru sedii de fermă
 - Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru anexele exploatareilor agricole



- Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru insertii noi, ferme și exploatari agroindustriale, care genereaza zone de protecție conform OMS119/2014
 - Conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Sediile de fermă și anexele exploatațiilor agricole se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragere minimă de 5,0 m.
- Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m față de față de aliniament.

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

- Retragera față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri
- Retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragera minimă de 2,00 m față de față de limitele laterale și posterioare.

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.
- Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere potrivit codului civil pentru exploatarea agricolă a fondului

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- Se vor asigura minim doua locuri de parcare la care se adauga locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălțime maxima admisibila la cornișă 7,00 metri (P+1E), cu excepția instalațiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- Se interzice realizarea unor mansarde false
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principala



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Nu sunt obligatorii brășamente la utilități publice pentru exploatarea agricolă a terenului.
- Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile
- Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare.
- Se admit puțuri de mică adâncime pentru udare și adăpat, realizate cu respectarea normelor sanitare.
- Firidele de brășament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața
- Amplasarea spațiilor verzi se recomandă a fi perimetrală.
- Se recomandă plantarea limitelor sediilor de ferma cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regulă pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejurimi usoare, cu caracter provizoriu (sarma sau plasa de sarma pe stalpi de lemn sau metal)
- Pentru sediile de ferma se aplică reglementările generale de la capitolul **Împrejurimi**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

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

- CUT maxim = 0,90 mp ADC /mp teren

3.11.2 EX2– Subzona destinată apelor/canal de irigații/lac

- Sunt incluse apele de suprafață, permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări de gospodărire a apelor
- Alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de poduri, podete de traversare a torentilor și canalelor, lucrări de traversare aeriana sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă cu condiția elaborării studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvețele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2
- Orice utilizare interzisă la cap. 2.1.7 **Zone construite protejate și protecția monumentelor**

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect.

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie asigurarea accesului de întreținere la malul apelor în condițiile legii

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Fără obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În albia minoră este interzisă plantarea



- In zona de protecție a apelor este recomandată executia de plantatii de protecție și îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

3.11.3 EX3- Subzona destinată pădurilor

Trupuri cu suprafețe restrânse, evidențiate ca fond forestier. Terenurile se reglementează ca fond forestier și sunt exploatate potrivit codului silvic.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Respectarea Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice este obligatorie pentru toți detinatorii de fond forestier

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

3.11.4 EX4- Subzona destinată terenurilor neproductive

- Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Fără obiect

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt premise lucrări doar pe baza de studii de specialitate:
 - înierbări
 - împăduriri
 - lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor
 - lucrări de protecție a malurilor
 - amenajarea de spații verzi
 - alte lucrări permise potrivit Legii apelor
- Sunt permise construcții necesare pentru amenajările de irigații, cu condiția respectării legilor în vigoare și elaborarea studiilor specifice: canale de



aducțiune și distribuție, rețele de conducte îngropate, stații de pompare plutitoare și fixe, etc

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții pe terenurile improprii construirii
- Orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Fără obiect

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Fără obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Fără obiect



ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

3.11.5 EX5- Subzona activităților industriale și de extracție a petrolului din extravilan

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona sondelor și echipamentelor de extracție a petrolului și gazelor de sondă.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sonde;
- Conducte;
- Echipamente de extracție a petrolului și gazelor de sondă;
- Birouri administrative
- Anexe.
- Parcări
- Spații verzi
- Alte construcții, echipamente și instalații necesare desfășurării în condiții optime a parcurilor petroliere(ex: rezervoare, decantor, separator, pompa, etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitarea necontrolată a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și terenurile adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se vor păstra caracteristicile parcelelor existente.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului amplasate în incinte existente, retragerile vor păstra caracteristicile existente, altfel se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul construcțiilor anexe și birourilor administrative se va păstra retragerea minimă impusă de zona de protecție a sondelor sau a căilor de comunicație, respectând retragerea minimă de 5m față de aliniament.

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

- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului amplasate în incinte existente, retragerile vor păstra caracteristicile existente, altfel se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
- În cazul construcțiilor anexe și birourilor administrative, acestea se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; distanțele pot fi majorate de reglementări sanitare sau de reglementări de protecție la incendiu.
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;

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

- În cazul echipamentelor de extracție a petrolului se va respecta retragerea minimă impusă de zona de protecție a sondelor
- În cazul construcțiilor anexe și birourilor administrative, distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri ;
- distanțele pot fi majorate de reglementări sanitare sau de reglementări de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea schelelor și a instalațiilor de forare se va stabili conform normelor specifice;
- Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși 5,00 m la cornișă și 8,00 m la coamă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor subordona cerințelor funcționale



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi se vor amplasa, de regulă, perimetral

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Incintele vor fi împrejmuite pentru a evita accesul accidental / neautorizat;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 60 %

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

- CUT maxim = 0,6 mp ADC/mp teren



4 INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

4.1 Intrarea în vigoare

- Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea acestuia de către Consiliul Local al Comunei Cungrea .

4.2 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- Odată cu aprobarea prezentului Regulament toate Planurile Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planurile Urbanistice de Detaliu ulterior elaborate și aprobate, se vor realiza cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este însoțit de următoarele anexe:

- **ANEXA1:** SINTEZA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- **ANEXA2:** GLOSAR TERMENI
- **ANEXA3:** LEGISLAȚIE
- **ANEXA4:** ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI PROTECȚIA MONUMENTELOR
- **ANEXA5:** ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

Elaborat,
Urb. Georgiana PIRVU