

PR. NR. 7089/2018
PUG ORAȘ BREAZA
COMPLETARE
JUDEȚUL PRAHOVA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAȘ BREAZA, JUD. PRAHOVA

CUPRINS:

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
5. DIVIZIUNEA **TERITORIULUI** ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ
6. OBSERVAȚII

II PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

- M - ZONA MIXTĂ
 - L - ZONA DE LOCUIT
 - B - ZONA BALNEO –TURISTICA, AGREMENT, RECREERE
 - A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE / AGRICOLE
 - V - ZONA SPAȚIILOR VERZI
 - T - ZONA CAI DE COMUNICATIE
 - S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 - G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - R - ZONA DE ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ
- EX - ZONE SITUATE ÎN **EXTRAVILAN****

ANEXE :

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

CADRUL LEGAL DE ELABORARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAȘ BREAZA, JUD. PRAHOVA**

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul **Regulament Local de Urbanism** este parte integrantă a **Planului Urbanistic General** al orașului Breaza.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul orașului Breaza, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Pentru terenurile situate între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt conditionate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seamă de prevederile **PUG** și a **Regulamentului Local de Urbanism** aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a orașului Breaza.

1.4. Prezentul **Regulament** are caracter operațional și este opozabil în justiție. 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. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.5. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în situațiile:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

1.6. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ. **CUT propus nou îl va putea depăși pe cel inițial cu cel mult 20%, o singură dată, conform legii.**

1.7. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. CONDIȚII DE APLICARE

2.1. **Regulamentul Local de Urbanism** preia prevederile **Regulamentului General de Urbanism**, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice locale de dezvoltare.

2.2. Pentru toate zonele de extindere este obligatorie elaborarea de PUZ, aprobat conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan, a schimbării destinației și încadrării modului de impozitare a terenurilor.

Derogari de la prezenta prevedere sunt admise numai în cazul în care parcelele beneficiază de acces direct la un drum public, acestea putând fi introduse în intravilan și devenind construibile fără elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale numai pe o fasie cu adâncimea maximă de **80,00m** măsurată de la aliniament, cu menținerea prevederilor referitoare la schimbarea destinației și încadrarea modului de impozitare a terenurilor.

2.3. Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018, cap. I, art.2, (4)**, „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

3. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR ÎN CAZUL PARCELĂRILOR / REPARCELĂRILOR NOI, CONFORM LEGII

3.1. Conform HGR nr. 525/1996, art. 30, în cazul parcelărilor noi sau a reparcelărilor, parcelele care nu îndeplinesc condițiile minime de construiabilitate, sunt neconstruibile. Autorizarea executării parcelelor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții de construiabilitate:

- posibilitate de acces de min. 3,50m la drum public, direct sau prin servitute;
- suprafață minimă a parcelelor este de 200mp pentru construcții izolate sau cuplate; 150mp pentru construcții înșiruite; pentru parcele situate în subzona locuințelor de vacanță suprafața minimă a parcelei este de 500mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim la stradă: 8m pentru înșiruite, 12m pentru izolate/cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- forme și mărimi care permit amplasarea adecvată a construcțiilor;
- asigurarea utilităților;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale: $75^\circ \div 105^\circ$;

3.2. Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, privind suprafața și frontul, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

3.3. Este permisă divizarea unui lot în maximum 3 (trei) parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construiabilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui **PUZ de parcelare**. **Se interzice (re)parcelarea succesivă prin dezmembrare repetată în câte 3 parcele construibile;**

3.4. Orice intervenții asupra monumentelor istorice, se fac cu obținerea avizului **Direcției Județene pentru Cultură**.

3.5. Instituțiile publice și alte obiective importante de interes general din **zona centrală** vor fi autorizate cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism **PUZ**.

4. DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1. Împărțirea teritoriului în **unități teritoriale de referință** (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșei de **Reglementări**.

4.2. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de doi parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) modul de conformare a construcțiilor.

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

4.3. **Regulamentul** este alcătuit pentru următoarele **zone, subzone și UTR**:

M - ZONA MIXTĂ

M1 - Subzona mixtă situată în **zona protejată a monumentelor istorice** sau în **zona protejată cu specific arhitectural**;

M2 - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P-P+2 niveluri.

M3 - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+ 4 niveluri.

L - ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE/COMPATIBILE

L1 – Subzona locuințelor individuale cu P-P+2 niveluri situate în **zona protejată a monumentelor istorice** sau în **zona protejată cu specific arhitectural**.

L2 –Subzona locuințelor individuale cu P-P+2 niveluri

L2a- Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri

L2b –Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri **cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului**.

L3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

L3a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

L3b - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite **cu procent redus de ocupare pentru pastrarea microclimatului**.

L4 - Subzona locuințelor de vacanță cu maxim P+1 niveluri.

B - ZONA BALNEO-TURISTICĂ, AGREMENT, TURISM

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 – Subzona activităților productive și de depozitare

A1a- Subzona unitatilor industriale si de servicii

A1b- subzona unitatilor predominant industriale

A2 – Subzona unităților **agricole, depozitare si servicii compatibile**.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - Zona spațiilor verzi publice

V2 - Zona spațiilor verzi pentru agrement (complexe și baze sportive)

T - ZONA CAI DE COMUNICATIE

T1 - Subzona căilor de comunicație rutieră

T2 - Subzona căilor de comunicație feroviară

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

R - ZONA DE ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ

EX - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

EX1- Zone rezervate pentru traseul autostrăzii (inclusiv zona de protecție a acesteia)

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole.

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

EX4 - Zone rezervate pentru lucrări de infrastructură tehnică majoră (inclusiv zonele de protecție ale acestora)

EX5 - Zone de protecție peisagistică, sanitară, etc.

5. OBSERVAȚII

5.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în **intravilan și în extravilan** se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de **obiectivele cu caracter special**.

5.2. Planul aferent **Regulamentului Local de Urbanism** cu indicarea **unităților teritoriale de referință** este prezentat în anexă.

5.3. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

5.4. Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018, cap. I, art.2, (4)**, „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate**, verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

5.5. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

5.6. Conform **Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, prin **Zonă protejată** se înțelege - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. **Statutul de zonă protejată** creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie

arhitecturală, materiale, finisaje, înprejmuiiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este **stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.**

5.7. *Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale aparține spațiului public.*

Examinarea caracteristicilor proiectului de integrare în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică și a tradiției locale va avea în vedere:

- conformarea volumetrică a proporțiilor și a fațadelor construcției;
- materiale pentru finisaje exterioare și învelitoare;
- culori și detalii ale ansamblului integrator; raport plin-gol.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare registre, proporții, raport plin-gol, materiale, învelitoare, paletă cromatică etc., fac notă distonantă cu vecinătățile și caracterul zonei.

- orice intervenție asupra **monumentelor**, se va realiza în condițiile legii;

- arhitectura noilor construcții va respecta coerența țesutului urban și va pune în valoare caracteristicile acestuia, ținând cont de caracterul zonei și al clădirilor învecinate privind:

- **volumetria** – simplitatea, scară adecvată, percepție în relație cu cadrul construit existent, acoperire, evitarea calcanelor, evitarea vizuală a unor lucrări tehnice etc.;

- **arhitectura** fațadelor – armonizare cu silueta străzii și a volumelor învecinate, ritmul elementelor de fațadă, transparența balcoanelor/logiilor, raportul plin-gol etc.;

- **materiale de construcție** – armonizarea finisajelor de fațadă cu cele ale clădirilor învecinate, evitarea materialelor distonante, respectarea materialelor inițiale și/sau locale;

- **culoare** – respectarea ambianței cromatice generale a străzii, fără a face notă distonantă cu vecinătățile, utilizarea culorilor de tonalitate deschisă din gama gri (gri-bej, gri-crem, gri-olive etc. și a culorilor pastelate (neutre), cu combinații cromatice de cel mult 2 culori. Volumele mai ieșite (balcon etc.) pot fi scoase în evidență cu o nuanță mai închisă față de restul fațadei. **Paletarul cromatic** va fi adecvat zonei și volumetriei, cu consultarea, după caz, a specialiștilor în domeniul cromaticii și al peisagisticii, sau detaliat, conform caracteristicilor arhitectural-urbanistice, stabilite prin studiu de specialitate;

- **se interzic** imitații stilistice și de materiale, străine zonei (acoperiș fals, pagode, turnulețe etc.), falsa mansardare, materiale improprii; utilizarea culorilor stridente, electrice și în tonuri saturate: roșu, mov, bleumarin etc.; se va evita folosirea albului pur pe fațade.

- elementele de mobilier urban vor respecta caracterul zonei și arhitectura clădirilor;

- pentru **monumente istorice** este obligatorie păstrarea elementelor constructive, a volumetriei, formei și materialelor șarpantei, a decorațiilor, formei și poziției golurilor, ancadramentelor, tâmplăriei, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor, parapetilor și teraselor etc.;

- la **clădirile cu valoare de monument se interzice:**

- modificarea detaliilor de ancadrament, a materialelor tâmplăriei originare, cu înlocuitori din plastic, aluminiu sau alte materiale;

- schimbarea formei și poziției inițiale (la streășină, pazie, coș de fum, jgheab și burlan);

- aspectul clădirilor și al elementelor de mobilier urban va fi adaptat zonei;

- se vor trata unitar toate fațadelor aceleiași clădiri și se va acorda atenție acoperișurilor sau teraselor perceptibile din clădirile înalte.

5.8. **Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale** se va face conform **Ordin nr. 21/N/10.04.200**, pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, ind. GM-007-2000, anexa 3 și HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 3, astfel:

- **Construcții administrative și financiar-bancare** – se va asigura însorirea spațiilor pentru public, precum și a celor destinate birourilor

- **Construcții comerciale** – se va asigura însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Depozite, ateliere de lucru, bucătării și spații de preparare - orientare spre nord
- **Construcții de cult** – în funcție de specificul cultului religios
- **Construcții de cultură** – expoziții, muzee, biblioteci, centru cultural: spații de lectură, săli de expunere - nord, nord-est, nord-vest. Dacă încadrarea în zonă nu permite, se va evita însorirea. Cinematografe, teatre, săli polivalente: nu se impun condiții
- **Construcții de învățământ** – săli de clasă: sud, sud-est, sud-vest. Biblioteci, săli de atelier și laboratoare: nord. Terenuri de sport: latura lungă nord-sud, abateri \pm max. 15°
- **Construcții de sănătate** – spitale și asistență de specialitate - saloanele și rezervele: sud, sud-est, sud-vest. Laboratoare și servicii tehnice: nord. Cabinete: sud, sud-est;
Dispensare, centre recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii: aceeași orientare ca mai sus pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice
Dormitoare și spații de joacă din creșe, leagăne de copii: sud, sud-est, sud-vest
- **Construcții și amenajări sportive** – cu *măsuri împotriva însoririi excesive*. Stadioane sau terenuri pentru competiții: se vor asigura copertine deasupra gradinelor pentru spectatori. Pereții vitrați (la holuri sau săli de sport) spre sud-vest sau vest, vor fi prevăzuți cu parasolare sau geamuri tip termopan reflectorizante. Se vor prevedea plantații de arbori/arbuști uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, împotriva discontinuității luminoase.
Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de \pm max. 15° est sau vest, iar piscinele (bazine acoperite/descoperite), vor avea axa longitudinală orientată pe direcția nord-sud abatere de \pm max. 20° est sau vest.
Poligoanele de tir vor avea axa lungă orientată nord-sud, cu țintele amplasate la nord.
Bazele hipice – linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est
- **Construcții pentru agrement** – sălile de club orientate sud, sud-vest, sud-est
- **Construcții pentru locuințe** – se va evita orientarea nord a dormitoarelor

II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

M – ZONA MIXTĂ

În cadrul acestei **zone M** predomină dezvoltarea serviciilor generale, activităților comerciale și turistice (pensiuni, agenții etc.) și alte activități **care nu afectează locuirea**.

Prevederile **Regulamentului** susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone complexe din punct de vedere funcțional (funcțiuni locuire cu activități comerciale, servicii etc.), ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Fondul construit format în mare parte din clădiri de locuit, cu permiterea reconversiei funcționale a locuințelor spre deosebire de **zona L**, în care acest lucru este limitat.

Zona M este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

În **zonele de protecție ale monumentelor istorice**, definite conform **Legii nr. 422/2001**, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face **cu avizul Direcției Județene pentru Cultură**.

Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018**, cap. I, art.2, (4), „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate**, verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

Zona M se compune din următoarele **subzone** și **unități teritoriale de referință**:

M1 - Subzona mixtă situată în **zona protejată a monumentelor istorice și în zona protejată cu specific arhitectural**;

M2 - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri cu regim de înălțime maxim P-P+2 niveluri.

M3 - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri cu regim de înălțime maxim P+ 4 niveluri.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE **M1 + M2 + M3**:

- instituții, servicii și echipamente publice; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, sport și recreere;
- parcaje la sol; spații libere pietonale; spații verzi amenajate;
- locuințe cu partiu obișnuit; **reconversia funcțională a locuințelor**;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 + M2 + M3 – clădirile vor avea parter orientat spre stradă și spre trasee pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp ADC**. Pentru suprafețe ≥ 200 mp ADC, se va solicita **PUZ/PUD**
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se permite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.
- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- construcții provizorii cu condiția să fie compatibile zonei, funcțional și estetic, să nu afecteze fluenta circulației pietonale.

M3 - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

M1 - orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

M1 + M2 + M3 – orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice aprofundate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 + M2 + M3:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de **zonă protejată**;
- dispunerea pe fațade a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor; depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice; depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare și rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

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

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

M1+ M2 + M3: Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire (RGU, art. 17 și anexa 3).

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face conform **Ordin nr. 21/N/10.04.200**, pentru aprobarea reglementării tehnice ”**Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, ind. GM-007-2000, anexa 3 și HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 3**, astfel:

- **Construcții administrative și financiar-bancare** – se va asigura însorirea spațiilor pentru public, precum și a celor destinate birourilor
- **Construcții comerciale** – se va asigura însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Depozite, ateliere de lucru, bucătării și spații de preparare - orientare spre nord
- **Construcții de cult** – în funcție de specificul cultului religios
- **Construcții de cultură** – expoziții, muzee, biblioteci, centru cultural: spații de lectură, săli de expunere - nord, nord-est, nord-vest. Dacă încadrarea în zonă nu permite, se va evita însorirea. Cinematografe, teatre, săli polivalente: nu se impun condiții
- **Construcții de învățământ** – săli de clasă: sud, sud-est, sud-vest. Biblioteci, săli de atelier și laboratoare: nord. Terenuri de sport: latura lungă nord-sud, abateri \pm max. 15°
- **Construcții de sănătate** – spitale și asistență de specialitate - saloanele și rezervele: sud, sud-est, sud-vest. Laboratoare și servicii tehnice: nord. Cabinete: sud, sud-est;
Dispensare, centre recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii: aceeași orientare ca mai sus pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice
Dormitoare și spații de joacă din creșe, leagăne de copii: sud, sud-est, sud-vest
- **Construcții și amenajări sportive** – cu *măsuri împotriva însoririi excesive*. Stadioane sau terenuri pentru competiții: se vor asigura copertine deasupra gradinelor pentru spectatori. Pereții vitrați (la holuri sau săli de sport) spre sud-vest sau vest, vor fi prevăzuți cu parasolare sau geamuri tip termopan reflectorizante. Se vor prevedea plantații de arbori/arbuști uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, împotriva discontinuității luminoase.
Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de \pm max. 15° est sau vest, iar piscinele (bazine acoperite/descoperite), vor avea axa longitudinală orientată pe direcția nord-sud abatere de \pm max. 20° est sau vest.
Poligoanele de tir vor avea axa lungă orientată nord-sud, cu țintele amplasate la nord.
Bazele hipice – linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est
- **Construcții pentru agrement** – sălile de club orientate sud, sud-vest, sud-est
- **Construcții pentru locuințe** – se va evita orientarea nord a dormitoarelor

Distanța dintre două clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției care umbrește, amplasată pe direcția razelor solare. Se va solicita, după caz, **studiu de însorire**

ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICILE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1 - se vor menține caracteristicile parcelarului din **zona protejată**.

M2 + M3 - cu următoarele condiționări:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1.000 mp**, cu un front la stradă de minim **15,00 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12,00** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **300** mp cu un front la strada de minim **12,00** m;
- în cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor;
- în cazul parcelelor ocupate cu construcții, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front la stradă, se admit intervenții de extindere, supraetajare etc., cu respectarea condițiilor de amplasare și construibilitate prevăzute în RLU, precum și a exigențelor minimale, conform **Legii locuinței nr. 114/1996**.

ARTICOLUL 6 – REGIM DE ALINIERE. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1 - se va respecta caracterul **zonei protejate** prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;

M1 + M2 + M3 - în cazul zonelor construite compact pe aliniament, construcțiile pot fi alinate la frontul clădirilor existente.

M1 + M2 + M3 - în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea.

M2 + M3 - în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea frontului existent.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1+ M2 + M3 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,00m** dacă există ferestre și min. **0,60m** a fațadelor fără ferestre, conform **Codului Civil**; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00m** pentru accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate, sau **2,00m**, cu **avizul unității teritoriale de pompieri**. Retragerea față de limitele posterioare va fi minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **2,00m**.

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** m

- **se interzice** construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **2,00** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **2,00** metri;

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1 - se va respecta caracterul **zonei protejate** prin menținerea distanțelor caracteristice;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

M2 + M3 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1 - se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic **zonei protejate**;

M1 + M2 + M3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în funcție de destinația construcției se vor asigura accese carosabile suplimentare conform HGR 525/1996, anexa 4;

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 + M2 + M3 - 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, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**;

ARTICOLUL 11 – REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ

M1 + M2 – In zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

M1 - în zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **100 metri**;

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (**10,00m** la cornișă)

M2 – Regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (**10,00m** la cornișă)

M3 – Regimul de înălțime maxim admis este de P+4 (**15,00m**, la cornișă)

– În intersecții se admite un nivel suplimentar

- Se admit depășiri de **1÷2,00m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 + M2 + M3 - se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- orice intervenții asupra monumentelor, în cadrul zonelor de protecție a acestora și a zonelor protejate din punct de vedere istoric, arhitectural sau ambiental se va face în conformitate cu prevederile legii;

M1+ M2+ M3 – se **interzice** folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE **TEHNICO-EDILITARĂ**

- M1 + M2 + M3** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face obligatoriu astfel încât să evite producerea gheții pe spațiile pietonale;
 - **se interzice** dispunerea vizibilă a cablurilor TV și a antenelor de telefonie mobilă

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- M1 + M2 + M3** – spațiile vizibile din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
 - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

M1 - se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim **0,60m** către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține amprenta parcelarului tradițional.

M1 + M2 + M3 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00m** înălțime din care **0,60m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20÷2,40m**;

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**POT**)

M1 + M2 + M3 - In zonele cu restrictii pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

M1 - conform caracterului zonei protejate, fara a se depasi **POTmaxim = 60%**;

M2 – POTmaxim = 70%,

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3 – POTmaxim = 60%

- pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT**)

M1 + M2 + M3 - In zonele cu restrictii pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

M1 - conform caracterului zonei protejate, dar nu mai mult de **1,8**

M2 – CUTmaxim = 2,1;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- In cazul accentelor de inaltime, **CUTmaxim** se va justifica prin **PUZ**.

M3 - CUTmaxim = 3,0;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

- In cazul accentelor de inaltime, **CUTmaxim** se va justifica prin **PUZ**.

L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional: - caracterul locuințelor: individuale, colective mici;

- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic: - tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp,

- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

- configurația în raport cu spațiul stradal:

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);

- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mod de **acoperire** al volumelor în sarpanta.

- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – caracteristic cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale/colective mici, cu grădini de fațadă vizibile prin garduri transparente, abuziv discontinuu (prin înlocuirea cu **împrejmuiri** opace)

- **(c) vechime**: locuinte vechi și locuinte noi;

- **(d) calitatea construcției**: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului **Regulament** susțin evoluția orasului, prin:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă mixtă) se va realiza prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonei **M**,

- menținerea zonelor constituite, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;

- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;

- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

În **zonele de protecție ale monumentelor istorice**, definite conform **Legii nr. 422/2001**, autorizarea intervențiilor (amplasare, configurare volumetrică, aspect arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare etc.) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate, cu **avizul Direcției Județene pentru Cultură**.

Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018, cap. I, art.2, (4)**, „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele **subzone funcționale**:

L1 - Subzona locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice și a zonei protejate cu specific arhitectural

L2 - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri

L2a - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri

L2b - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri **cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului.**

L3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

L3a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

L3b - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, **cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului.**

L4 - Subzona locuințelor de vacanță cu maxim P+1 niveluri.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 + L2 + L3 + L4 - locuințe individuale și colective în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)

- anexe gospodărești
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- scuaruri publice
- **locuințe de vacanță**

L4 – amenajări sport, spații verzi, recreere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 + L2 + L3 + L4 - funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **150,00 mp ADC**, să nu genereze transport greu, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- pensiuni destinate practicării agroturismului și micro-turismului cu o capacitate mai mică de trei camere;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **peste 150,00 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații **PUZ**;

L3 + L4 - autorizarea construcțiilor este condiționată, după caz, de elaborare **PUZ** și studiu geotehnic, conform legii. Fac excepție de la elaborare **PUZ** parcelele situate pe o adâncime de maxim 80m față de un drum public și cu acces direct la acesta.

L4 - amenajări micro-turism și agro-turism

L1 + L2 + L3 + L4 - orice intervenții în **zonele cu restricții pentru construit**, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice **aprofundate**;

- **construcții provizorii cu condiția să nu împiedice fluxul pietonal**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 + L2 + L3:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **150,00mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

L4: - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **150,00mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; orice fel de activități productive;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto; spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

L1 + L2 + L3 + L4: Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire (RGU, art. 17 și anexa 3).

- **Construcții pentru locuințe** – se va evita orientarea nord a dormitoarelor

Distanța dintre două clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției care umbrește, amplasată pe direcția razelor solare. Se va solicita, după caz, **studiu de însorire**

ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

L1 - se vor menține caracteristicile parcelarului din **zona protejată**.

- în cazul unor parcelări noi/reparcelări, parcelele obținute care nu îndeplinesc condițiile minime de construibilitate conform HGR nr. 525/1996, art. 30, sunt neconstruibile

L2 + L3 - se consideră construibile **parcelele noi** având minim 150mp și un front la stradă de minim 8,0m pentru construcții înșiruite și de minim 200mp și un front la strada de minim 12,0m, în cazul construcțiilor cuplate sau izolate;

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale: $75^\circ \div 105^\circ$;

L4 - se consideră construibile parcelele care au suprafața de **minim 300mp și 12,00m front la strada**.

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

- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale: $75^\circ \div 105^\circ$;

L1 + L2 + L3 + L4 - În cazul parcelelor ocupate cu construcții, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front la strada, se admit intervenții de extindere, supraetajare etc cu respectarea condițiilor de amplasare și construibilitate prevăzute în RLU, precum și a exigențelor minime prevăzute în Legea locuinței nr. 114/1996.

ARTICOLUL 6 – REGIM DE ALINIERE.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 - se va respecta caracterul **zonei protejate a monumentelor istorice și a zonei protejate cu specific arhitectural**, prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament; în zonele cu locuințe protejate se va face amplasarea și pe aliniament cu înscrierea în frontul stradal existent.

L2 - clădirile vor respecta regimul de aliniere tradițional, caracteristic străzii respective;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L3 + L4 - retragerile față de aliniament vor respecta următoarele:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **3,00m**;

- în cazul **lotizărilor noi**: regim de aliniere min. **3,00m**, față de aliniament sau funcție de condițiile zonei;

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

L1 + L2 + L3 + L4 - în cazul în care clădirile alaturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

L1 + L2 + L3 + L4 - clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având față de cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,00m** dacă există ferestre și min. **0,60m** a fațadelor fără ferestre, conform Codului Civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00m** pentru accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate, sau **2,00m**, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **2,00m**.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1 + L2 + L3 + L4 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, dar nu mai puțin de **3,00m**; distanța se poate reduce la **2m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile cu ferestre și cu respectarea normelor de prevenire a incendiilor sau cu avizul unității teritoriale de pompieri;

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 + L2 + L3 + L4 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere prin servitute, legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 + L2 + L3 + L4 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 11 – REGIM DE ÎNĂLȚIME.

ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 - în zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată;

- regimul de înălțime va fi de **P+2 (Hmax - 10,00m la cornișă)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de max. 60% din aria construită;

L2 + L3 - regimul de înălțime al clădirilor va fi de **P+2 (Hmax - 10,00m la cornișă)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

-se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00m).

- se admit depășiri de 1-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L4 – regimul de înălțime va fi de **P+1 (Hmax - 7,00m la cornișă)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admit depășiri de 1-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L1 + L2 + L3 - In **zonele cu restricții** pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de **P+2**, dacă nu există alte restricții impuse de **studiul geotehnic aprofundat**

L4 - In **zonele cu restricții** pentru construcții, **regimul de înălțime** maxim admis este de **P+1**, dacă nu există alte restricții impuse de **studiul geotehnic aprofundat**.

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 + L2 + L3 + L4 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului de integrare în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică și a tradiției locale va avea în vedere:

- conformarea volumetrică a proporțiilor și a fațadelor construcției;
- materiale pentru finisaje exterioare și învelitoare;
- culori și detalii ale ansamblului integrator; raport plin-gol.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare registre, proporții, raport plin-gol, materiale, învelitoare, paletă cromatică etc., fac notă distonantă cu vecinătățile și caracterul zonei.

- orice intervenție asupra **monumentelor**, se va realiza în condițiile legii;

- arhitectura noilor construcții va respecta coerența țesutului urban și va pune în valoare caracteristicile acestuia, ținând cont de caracterul zonei și al clădirilor învecinate privind:

▪ **volumetria** – simplitatea, scară adecvată, percepție în relație cu cadrul construit existent, acoperire, evitarea calcanelor, evitarea vizuală a unor lucrări tehnice etc.;

▪ **arhitectura** fațadelor – armonizare cu silueta străzii și a volumelor învecinate, ritmul elementelor de fațadă, transparența balcoanelor/logiilor, raportul plin-gol etc.;

▪ **materiale de construcție** – armonizarea finisajelor de fațadă cu cele ale clădirilor învecinate, evitarea materialelor distonante, respectarea materialelor inițiale și/sau locale;

▪ **culoare** – respectarea ambianței cromatice generale a străzii, fără a face notă distonantă cu vecinătățile, utilizarea culorilor de tonalitate deschisă din gama gri (gri-bej, gri-crem, gri-olive etc. și a culorilor pastelate (neutre), cu combinații cromatice de cel mult 2 culori. Volumele mai ieșite (balcon etc.) pot fi scoase în evidență cu o nuanță mai închisă față de restul fațadei. **Paletarul cromatic** va fi adecvat zonei și volumetriei, cu consultarea, după caz, a specialiștilor în domeniul cromaticii și al peisagisticii, sau detaliat, conform caracteristicilor arhitectural-urbanistice, stabilite prin studiu de specialitate;

▪ **se interzic** imitații stilistice și de materiale, străine zonei (acoperiș fals, pagode, turnulețe etc.), falsa mansardare, materiale improprii; utilizarea culorilor stridente, electrice și în tonuri saturate: roșu, mov, bleumarin etc.; se va evita folosirea albului pur pe fațade.

- elementele de mobilier urban vor respecta caracterul zonei și arhitectura clădirilor;

- pentru **monumente istorice** este obligatorie păstrarea elementelor constructive, a volumetriei, formei și materialelor șarpantei, a decorațiilor, formei și poziției golurilor,

ancadramentelor, tâmplăriei, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor, parapetilor și teraselor etc.;

- la **clădirile cu valoare de monument se interzice:**

- modificarea detaliilor de ancadrament, a materialelor tâmplăriei originare, cu înlocuitori din plastic, aluminiu sau alte materiale;
 - schimbarea formei și poziției inițiale (la streășină, pazie, coș de fum, jgheab și burlan);
- aspectul clădirilor și al elementelor de mobilier urban va fi adaptat zonei;
- se vor trata unitar toate fațadelor aceleiași clădiri și se va acorda atenție acoperișurilor sau teraselor perceptibile din clădirile înalte.

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE **TEHNICO** - EDILITARĂ

L1 + L2 + L3 + L4 - toate clădirile noi vor fi dotate cu **energie electrică** și instalații de apă-canal în sistem public/individual, proiectate și executate conform normelor sanitare.

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE. PARCAJE

L1 + L2 + L3 + L4 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;

- **parcajele** aferente se vor asigura în afara spațiului public și în conformitate cu **Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132-93** și cu respectarea prevederilor și reglementărilor în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (**Art. 33, RGU**).

Prin excepție, **utilizarea domeniului public pentru amenajarea parcajelor**, dar nu și pentru construirea de garaje independente, se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

La autorizarea unei construcții se va ține cont de **obligativitatea** asigurării în interiorul parcelei a spațiilor minime pentru parcaje/garaje, conform normelor și destinației, astfel:

- **locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu: 1 loc/1÷5 locuințe;**
- **locuințe semicolective cu acces propriu și lot comun: 1 loc/1÷3 apartamente;**
- **locuințe colective cu acces și lot folosit în comun: 1 loc/2÷10 apartamente**

Pentru **locuințe colective**, distanța de la parcaj până la ferestrele locuințelor va fi $\geq 5m$. Cele care nu pot fi amplasate în incinta blocurilor, se vor situa la $\leq 150m$.

NOTĂ: $\geq 60\%$ din totalul parcajelor pentru locuințe individuale vor fi garaje.

NOTĂ: parcaje proprii/în cooperare, sau prin concesionare - amplasate $\leq 250m$.

De asemenea, pentru construcții cu destinații diferite, se vor lua în considerare normele de stabilire a parcajelor care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Parcajele vor avea plantat cel puțin 1 arbore / 4 locuri de parcare, recomandându-se și o delimitare (protecție) a acestora prin **gard viu**, înalt **$h \leq 1,20m$** .

ARTICOLUL 15 – ÎMPREJMUIRI

L1 + L2 + L3 + L4 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00m din care un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m

Reguli: - împrejuririle pe aliniament sunt de preferat transparente, cu excepția celor care deserveșc funcțiuni și obiective speciale, sau prin conformare la spiritul local tradițional;

- la aliniament: împrejuriri cu partea inferioară plină de 0,60m, iar cea superioară transparentă de 1,40÷1,60m, dublate la interior cu gard viu (sau numai gard viu);

▪ nu se vor realiza împrejuriri opace pe aliniament mai înalte de 2,00m, cu excepția celor justificate care delimitează o funcțiune productivă;

▪ se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.);

▪ împrejuririle temporare vor fi din materiale rezistente, bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și în culori distincte pentru a se deosebi de mediul ambiant;

▪ autoritatea administrației publice locale poate stabili împrejuriri, conform legii, privind amplasarea, configurarea, materialele, înălțimea, culoarea etc.;

▪ porțile de acces se vor armoniza cu împrejurirea și deschise spre interiorul incintei.

- **împrejurirea** (gardurile) pentru **protecția spațiilor verzi comune**, aferente locuințelor colective, vor avea înălțimea 1,00÷1,20m pentru a nu afecta și obtura cadrul peisagistic, imaginea spațiilor verzi publice la nivel pietonal și vor fi realizate din panouri modulare de sârmă zincată, fixate prin montanți din bare metalice, cu fundație proprie;

- activități comerciale sau servicii publice complementare locuirii: garduri cu soclu până la 0,60m spre circulația publică și/sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20÷2,40 pentru asigurare împotriva intruziunilor;

- după caz, pentru rezolvarea unor situații conflictuale generate de emisii de noxe, zgomote etc. dinspre unități productive, se vor adopta soluții, în baza unor studii de specialitate care vor preciza elemente legate de înălțimi, materiale (absorbante, izolante) etc.;

- se va urmări o corelare stilistică între arhitectura clădirii, a împrejuririlor și a porților.

Se interzice:

▪ distrugerea grilajelor decorative din fier forjat; cele deteriorate se vor repara;

▪ vopsirea în culori stridente, electrice și/sau saturate (roșu, verde, albastru etc.);

▪ executarea spre domeniu public a împrejuririlor din prefabricate de beton, plase metalice sau tablă, vopsite cu bronz sau culori neadecvate, precum și executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și aparaje neadecvat;

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 + L2 + L3 + L4 - In zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice de specialitate

L1- conform caracterului zonei protejate, dar fără a depăși 35%;

L2a + L3a – POTmax. = 35%; L2b + L3b + L4: POTmax. = 30%

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

L1 + L2 + L3 + L4 - In zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

L1- conform caracterului zonei protejate, dar fără a depăși 1,0;

L2a + L3a - CUTmax. = 1,2; L2b + L3b - CUTmax. = 0,9; L4 – CUTmax. = 0,60

**Exigențe minimale privind suprafețe utilizate la proiectarea locuințelor.
Extras din Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată 2017**

Pers.	Cam./ loc.	Living	Dorm.	Loc masă	Buc.	Sanit.	Dep.	S. utilă	S. construită
Nr.	Nr.	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	155,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00

B - ZONA BALNEO - TURISTICĂ, AGREMENT ȘI RECREERE

În cadrul **zonei B** se încurajează dezvoltarea activităților turistice (hoteluri, moteluri, pensiuni, vile), serviciilor și comerțului și alte activități destinate recreerii și agrementului.

Prevederile Regulamentului susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone turistice, ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități de interes local al orașului.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona turistică și de recreere se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni destinate turismului și agrementului, diverse categorii de activități comerciale, o pondere importantă în cadrul acestora având-o spațiile plantate.

Zona este constituită din structuri turistice de cazare, servire a mesei, de agrement turistic și de tratament balnear, precum și servicii aferente, comerț nealimentar, spații plantate.

Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018, cap. I, art.2, (4)**, „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- hotel, hotel - apartament, motel
- vila, bungalow, cabana; sat de vacanță și camping
- restaurante (clasice sau specializate), braserii, berarii, grădini de vară, baruri de orice tip, cofetării, patiserii organizate în unități amenajate în spații special destinate, cuprinse în structurile de primire turistice sau independente, în cadrul zonei turistice și de recreere;
- cluburi și dotări specifice agrementului turistic (terenuri de sport, piscine, etc.)
- complexe de turism balnear
- sedii agenții de turism; comerț alimentar/nealimentar; servicii personale;
- parcaje la sol; spații libere pietonale; spații verzi amenajate;
- locuințe de vacanță

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pensiuni cu o capacitate mai mare de 3 (trei) camere;
- **construcții provizorii cu condiția de a nu împiedica fluxul pietonal**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități manufacturiere și activități productive; depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto; curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

B: Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire, conform RGU, art. 17 și anexa 3.

Distanța dintre două clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției care umbrește, amplasată pe direcția razelor solare. Se va solicita, după caz, **studiu de însorire. Orientări ale construcțiilor pentru turism și agrement:**

Construcții și amenajări pentru turism - spații tehnice și anexe: nord

Construcții și amenajări de agrement, săli tip club: sud, sud-vest sau sud-est.

ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

În conformitate cu studii de specialitate sau norme specifice.

ARTICOLUL 6 – REGIM DE ALINIERE.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În conformitate cu studiile de specialitate sau normele specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În conformitate cu studii de specialitate sau norme specifice în vigoare.

Clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,00m**, a fațadelor cu ferestre, respectiv **0,60m** a fațadelor fără ferestre, conform **Codului Civil**; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00m** pentru accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate, sau **2,00m** cu **avizul unității teritoriale de pompieri**.

Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00m**.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu **1/2 din** înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte având fațade cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3,00m** și dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau prin de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă cu o lățime de minim **3,50m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și întreținere.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de maxim 25,00m, vor avea o latime minima de 3,50m, iar cele cu lungimi $\geq 25,00m$ vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intorarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR, conform Anexa nr. 5, RGU

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

Pentru cluburi va fi prevazut un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si categoria de confort, 1-4 locuri de parcare / 10 locuri cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Se vor adăuga, funcție de capacitate, 1÷3 locuri de parcare autocare.

ARTICOLUL 11 – REGIM DE ÎNĂLȚIME.

ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regim de inaltime maxim admis **P+3** (13,00m la cornișă), sau conform norme specifice.

In zonele cu restrictii de construire, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate geotehnice aprofundate.

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

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

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

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

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100mp**;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

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

Se recomandă separarea spre stradă a zonelor turistice și de recreere cu garduri transparente de **2,00m** înălțime din care **0,60m** soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 20%, sau conform normelor specifice, [funcție de destinație obiectivului sau a zonei \(zonă centrală, sport, agrement etc.\)](#), conform **HGR nr. 525/ 1996**.

A se vedea și HGR 525/1996, anexele 1 și 2

În zonele cu restricții de construire se vor respecta [condițiile](#) impuse de studiile de specialitate [geotehnice aprofundate](#).

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 0,8 sau conform normelor specifice.

În zonele cu restricții de construire se vor respecta [condițiile](#) impuse de studiile [geotehnice aprofundate](#).

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Conform **OMS nr. 119/2014**, *modif. prin OMS Nr. 994/2018*, cap. I, art.2, (4), „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

Pentru construcțiile generatoare de **riscuri tehnologice**, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din **RGU**, prin Ordin Comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin **acordul de mediu**. **Riscul tehnologic** este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu, explozii, surpări de teren, poluare etc.).

Pentru **subzonele de tip A** situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații **PUZ** avizate conform legii.

În cazul unităților existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin realizarea de perdele de protecție, fâșii plantate cu lățimi variabile, funcție de terenurile libere existente.

Zona se compune din următoarele **subzone**:

A1 – Subzona activităților productive industriale, depozitare și servicii compatibile

A1a - Subzona unitatilor industriale si servicii

A1b - subzona unitatilor predominant industriale

A2 – Subzona unităților agricole, depozite și servicii compatibile

SECȚIUNEA I- UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE. Funcțiuni complementare zonei:

- unitățile industriale nepoluante; unități depozitare;
- servicii conexe activitatilor industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele plantate de protecție rezistente la poluare și factori climatici;
- rețele tehnico-edilitare.

A1 + A2 - utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea

activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se va solicita PUZ (reparcelare/reconfigurare).

A1 - activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

A1b - activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și activități comerciale

A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii.

A1 +A2 - parcaje; stații de întreținere și reparații auto; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1b - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot **amplasa** cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

a) producție manufacturieră;

b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

A1 + A2 – unități funcționale cu condiția compatibilizării cu cele existente. Unităților care produc disconfort, poluare fonică, vizuală, olfactivă etc., li se vor aplica măsuri de reducere până la eliminare a efectelor prin: împrejmuiri speciale, panotaje din materiale fono-absorbante și izolante, filtrări, purificatoare etc.

A1 + A2 – în cazul **reconversiei funcționale** se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul reconversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;

- conform **HGR nr. 525/1996, rep 2002, art. 12**, autorizarea construcțiilor și amenajărilor care pot genera **risc tehnologic**, se face pe baza unui **studiu de impact asupra mediului și sănătății populației**;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1 + A2 **amplasarea** unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

- **amplasarea** activităților poluante și care prezintă **risc tehnologic**.

- amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A1+A2 - amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

A1 + A2: Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire (RGU, art. 17 și anexa 3). Distanța dintre două clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției care umbrește, amplasată pe direcția razelor solare Se va solicita, după caz, **studiu de însorire**

ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

A1 + A2 - Pentru a fi construibile, **parcelele noi** vor avea o suprafață minimă de **500mp** și un front minim la stradă de **15m**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 6 – REGIM DE ALINIERE. AMPLASARE FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1 + A2 - se va respecta regimul de aliniere existent în zonă;

A1 + A2 - retragerile de la aliniament la străzi perimetrare și interioare, vor fi obligatoriu de minim **3,00m**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 + A2 - cu următoarele **condiționări**:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic etc.);

- clădirile care nu au funcțiuni poluante sau riscuri tehnologice, pot fi amplasate față de limitele laterale la min. **0,60m** dacă fațadele nu prezintă goluri ale unor ferestre pe fațadă, sau **2,00m**, în situația în care fațadele au ferestre spre vecinătăți, **conform Codului Civil**, iar construcțiile vecine nu se află în incompatibilitate funcțională;

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,00m**;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **4,00m**;

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

A1 + A2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00m**;

- distanța de mai sus se poate reduce la **3,00m** dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi cu activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1 + A2 - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **3,50m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 + A2 - cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu cu înălțimea de min. **1,20m**.

ARTICOLUL 11 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1 + A2 – **regim de înălțime P+2**, cu următoarele condiționări:

- se va respecta înălțimea maxim admisibilă a clădirilor de **10,00m la cornișă**
- înălțimea **maximă a construcțiilor** cu front către stradă nu va depăși distanța **dintre fronturile clădirilor opuse**;
- în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2 - volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile;

- arhitectura fațadelor laterale și posterioare vor fi tratate **unitar** cu fațada principală;

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE **TEHNICO-EDILITARĂ**

A1 + A2 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1 + A2 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- **se vor asigura minim 20% spații verzi.**

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

A1 + A2 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de **maxim 2,50m** din care un soclu de **0,60m** și vor fi dublate cu gard viu. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea în incintă și a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ART. 16 și ART. 17- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**POT**) și COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT**)

A1 + A2 - **POT**maxim = **50%**, sau stabilit prin studiu de fezabilitate conform **HGR nr. 525/1996**, republicată 2002, art. 2.1.6.; **CUT**maxim volumetric = **5**

V - ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde **spații verzi publice** cu acces nelimitat sau specializate de interes orasenesc și supraorasenesc, spații pentru **sport și agrement** cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Zona se compune din urmatoarele **subzone**:

V1 – Zona spațiilor verzi publice

V2 – Zona spațiilor verzi pentru agrement, complexe și baze sportive

Conform **OMS nr. 119/2014**, *modif. prin OMS Nr. 994/2018*, cap. I, art.2, (4), „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1 - spații plantate; circulații pietonale – **alei**, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, parcaje.

V2 - amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

- construcții și instalații aferente activităților sport-agrement;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 -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** limitării la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- clădiri și amenajări pentru diferite activități în parcuri și grădini publice cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

V1 - clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a spațiului plantat, **sau conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**.

V1 + V2 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile **Legii nr. 137/1995, privind protecția mediului și a Legii nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi și cu normele de protecție locale**.

- Construcții provizorii cu condiția să nu împiedice fluxul pietonal

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1 - orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- **reconversia** grupurilor sanitare în spații comerciale;

- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

- orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție a infrastructurii tehnico-**edilitare** reprezentată de circulații majore și de rețele de transport

V1 + V2 - tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

V1 + V2: Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire (RGU, art. 17 și anexa 3). Distanța dintre două clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției care umbrește, amplasată pe direcția razelor solare, După caz, se va solicita, **studiu de însorire**

Orientarea optimă a construcțiilor conform destinației:

Comerciale și alimentație publică: asigurarea însoririi spațiilor publice/birourilor.

Depozite, ateliere, bucătării, preparări: nord.

Construcții și amenajări sportive:

• Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- **stadion, teren pentru competiții** - copertine deasupra gradenelor;

- plantații de arbori și arbuști uniforme ca densitate și înălțime, pe laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării discontinuității luminoase;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai sălii de sport și/sau holurilor pentru public.

- **teren de sport, piscină** - axa longitudinală **nord-sud**, ±max. 20° est sau vest;

ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 6 - REGIM DE ALINIERE.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1 + V2 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 11 - REGIM DE ÎNĂLȚIME.

ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1 + V2 - cu excepția instalațiilor, **regimul de înălțime** nu va depăși **P+2** niveluri. Înălțimea maxim admisibilă va fi de **10,00m**

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE **TEHNICO-EDILITARĂ**

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale în care este admis accesul publicului.

V1 + V2 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

V1 + V2 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1 + V2 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

V1 + V2 – împrejmuirile vor fi transparente și vor avea **max 2,00m** înălțime din care un soclu opac de **0,60m** dublate de gard viu.

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5m terenul va fi coborât cu minim 0,10m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuar.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**POT**).

V1 – POTmaxim cu construcții, platforme, circulații carosabile/pietonale = **15%**;

V2 – POTmaxim cu construcții și amenajări sportive, **30%**. A se vedea HGR 525/1996, anexa 2/2.2.4

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT**)

V1 - CUTmaxim 0,2

V2 - CUTmaxim 0,45, sau conform normelor specifice în vigoare.

T – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

Zona este compusă din **subzonele**::

T1 - subzona căilor de comunicație rutiera

T2 - subzona căilor de comunicație feroviara

T1 + T2 - Conform **OMS nr. 119/2014**, *modif. prin OMS Nr. 994/2018*, cap. I, art.2, (4), „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

T1- SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

În cazul **autostrazii București-Brașov**, se vor respecta propunerile studiului de fezabilitate elaborat de SC Search Corporation (Pr. nr. 243-SF-D-2001) **privind traseul acesteia, coridorul rezervat, distanțele de protecție corespunzătoare** și profilele propuse. Rezervarea **terenurilor pentru realizarea** nodurilor de circulație, s-a făcut prin marcarea pe planșa de reglementări a unei suprafețe corespunzătoare unui cerc cu raza de **50,00m**, măsurată din centrul intersecției.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unitățile de transport și garajele publice vor obține aviz de mediu și vor respecta normele admisibile de poluare și asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minim **1,20m** înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările în **zona de protecție a drumului public** trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrazii și a dotarilor;
 - modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare; realizarea traversarilor pietonale sub și supraterrane
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în **zona de siguranță și protecție** a drumurilor și autostrăzii, autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

T2 - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Autorizarea construcțiilor în **zona de siguranță** și în **zona de protecție** a căilor ferate se emite în temeiul **OUG nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină **avizul CNCFR**.

Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și căile ferate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

În **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare **măsurată la 20m față de axul căii ferate** se pot amplasa, cu avizul organelor publice specializate:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care urmează a se amplasa în **zona de protecție** a infrastructurii feroviare sau care pot afecta stabilitatea și siguranța infrastructurii, a instalațiilor și a circulației feroviare, se face doar cu **avizul CNCFR și al Ministerului Transporturilor**.

Construcții care se amplasează în **zona de protecție** a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Prin **zona de protecție** a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00m măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate**.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, în **zona de protecție** a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu **avizul CNCFR** și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- construirea de orice fel în **zona de siguranță** a căii ferate. In prezentul regulament, prin **zona de siguranță** a căii ferate se înțelege fâșia de teren de **20,00m** de o parte și de alta **din axul căii ferate**, de-a lungul acesteia;

- amplasarea reclamelor luminoase care deranjează vizibilitatea semnalelor CFR.

In **zona de protecție** a infrastructurii transporturilor feroviare **se interzic**:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate romane precum și a condițiilor de desfășurare normala a traficului.

Prin excepție, depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri de felul celor de la articolul 3, c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de CNCFR–SA amenajările și instalațiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe baza de **studii de impact** privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului organelor publice specializate.

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

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

T1 + T2: Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire (RGU, art. 17 și anexa 3). Distanța dintre două clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției care umbrește, amplasată pe direcția razelor solare. După caz, se va solicita **studiu de însorire**.

ART. 5 și ART. 6 – CARACTERISTICILE PARCELEI ȘI REGIM DE ALINIERE –

T1 + T2 - Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1 + T2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

T1 + T2 - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T1 + T2 - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 – CIRCULATII SI ACCESE

T1 + T2 – După caz, în conformitate cu PUD, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **3,50m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor asigura trasee pentru transport agabaritic și greu.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1 + T2 - Cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

T1 + T2 - Înălțimea maximă admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 - Volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile; Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural **unitar** cu fațada principală;

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE **TEHNICO-EDILITARĂ**

T1 + T2 - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00mp** și tratate peisagistic;

T2 - Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60m** și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ART. 16 și ART. 17 - **T1 + T2** - Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.

S - ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale etc., fiind menținute **amplasamentele** în limitele actuale.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul MLPTL nr.126/1992 și cu avizul conform al Statului Major al Apărării, respectiv al Ministerului de Interne și al Serviciului Român de Informații.

Pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții, în vecinătatea obiectivelor aflate în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, al Ministerului Apărării Naționale și al Serviciului Român de Informații, administrația locală va solicita, prin certificatul de urbanism, avizul acestora, conform legii.

Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala în privinta vizibilitatii incintei sa fie împrejmuite spre strada cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20m, din care un soclu opac de 0,60m, dublat spre interior la circa 2,50m de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesara, între cele doua garduri fiind dispuse plantatii dense de arbori și arbusti.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S - POTmaxim conform normelor specifice – recomandabil 50%.

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S - CUTmaxim conform normelor specifice - recomandabil 1,8

G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, modif. prin Ordinul 994/2014**, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor

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

- ♦ gospodăriile individuale vor avea amenajări și recipiente adecvate pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- ♦ amplasarea punctelor de colectare a gunoierului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- ♦ organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- ♦ organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- ♦ interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierilor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018**, cap. I, art.2, (4), „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G - cimitire și clădiri anexă:

- capelă mortuară; mausoleu - osuar;
- circulații carosabile; parcaje; circulații pietonale; plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- **rețele tehnico-edilitare**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50,00m**;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,00mp 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G – orice alte utilizari decat cele prevazute la Art.1 si Art.2

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

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

ART.4 - 8 – fara precizari

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G - se va asigura acces în incinte numai direct dintr-o circulație publică **de 3,50m**

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;

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

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

ART. 11 - fara precizari

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE **TEHNICO**-EDILITARĂ

G - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

G - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**POT**)

G - **suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5÷10mp**, din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantații și 1% construcții.

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT**)

G - **CUT_{maxim} = 0,15**

R - ZONA DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona R reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apa, statii de epurare, statii de pompare, statii de transformare si reglare presiune, etc.)

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

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

Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018, cap. I, art.2, (4)**, „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vedera amplasării obiectivului propus.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

R - birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

R - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

R: Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire (RGU, art. 17 și anexa 3).

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face conform **Ordin nr. 21/N/10.04.200**, pentru aprobarea reglementării tehnice ”**Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, ind. GM-007-2000, anexa 3 și HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 3**, astfel:

- se va asigura însorirea spațiilor pentru public, precum și a celor destinate birourilor
- Depozite, alte spații care nu necesită lumină naturală - orientare nord

Distanța între două clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției care umbrește, amplasată pe direcția razelor solare. După caz, se va solicita, **studiu de însorire**

ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

R - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00mp** și un front la stradă de minim **15,00m**.

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

ARTICOLUL 6 – REGIM DE ALINIERE. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

R - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00m** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

R - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00m**;

- **se interzice** alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de **risc tehnologic** se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

R - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00m**;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10,00m**.

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural unitar cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE **TEHNICO-EDILITARĂ**

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

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

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00mp**;

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

R - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de **maxim 2,50m** din care un soclu de **0,60m**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICI URBANISTICI POT/CUT

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**POT**)

R - **POT****maxim** = **50%**, sau conform normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT**)

R - **CUT****maxim** = **1,5** sau conform normelor tehnice specifice.

EX - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

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

EX1 - Zone rezervate pentru traseul autostrăzii (inclusiv zona de protecție a acesteia)

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole.

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

EX4 - Zone rezervate pentru lucrări de infrastructură tehnică majoră (inclusiv zonele de protecție ale acestora)

EX5 - Zone de protecție a monumentelor istorice, peisagistică, sanitară, etc.

EX1- ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL AUTOSTRĂZII (inclusiv zona de protecție a acesteia)

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenuri cuprinse în teritoriul administrativ al orașului, destinate lucrărilor majore de infrastructura rutiera și a zonelor acestora de protecție;

SECTIUNEA 1- PRESCRIPTII SPECIFICE. REGLEMENTARI

Zona autostrăzii va cuprinde suprafața de teren ocupată de ampriza cu elementele constructive și lucrările aferente și cele două fâșii laterale de o parte și de alta, numite **zone de siguranță** la care se adăuga **zonele de protecție** corespunzătoare. **Zona de protecție** începe de la marginile exterioare ale benzilor de siguranță.

Ampriza autostrăzii este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantare rutiera sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare ale terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a **zonelor de siguranță**, necesare protecției și dezvoltării ulterioare a drumului. **Zona de protecție a autostrăzii** este de **50,00m** de la **limita exterioară a zonei de siguranță** a drumului.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se recomandă rezervarea unei fâșii de 50,00m (interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

SECTIUNEA 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate; lucrări de terasamente, construcții de apărare/consolidare;

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

In **zona drumului public** se pot autoriza, cu **avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice**:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în **zonele de protecție** ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică etc.) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

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

Construcțiile sau instalațiile temporare ale **Ministerului Apărării Naționale**, care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

În zona mediană a autostrăzii se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

Folosirea temporară sau definitivă, precum și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se vor face în conformitate cu prevederile legale.

În cazul în care drumul străbate zone umede se va evita apariția fenomenului de bălțire.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele etc., se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreruperea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin **10,00m** de cea mai apropiată locuință.

Se recomandă utilizarea de panouri fonoabsorbante și îmbrăcăminte antizgomot la trecerea autostrăzii prin apropierea zonelor de locuit.

Autorizarea construirii autostrăzii și a echipamentelor aferente va ține cont de **zonele protejate (zona de protecție a monumentelor istorice)** instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului și a cadrului său construit sau natural;

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează **situri arheologice**

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea **siturilor arheologice** se va face numai după descărcarea acestora de sarcini specifice și/ sau cu avizul prealabil al DJC.

ATICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

- orice alte construcții sau amenajări definitive pe terenurile rezervate pentru realizarea autostrăzii, a intersecțiilor și spațiilor de parcare.

- realizarea de culturi agricole în zona de siguranță a autostrăzii.

- amplasarea în zona drumului public de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

- amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00m** de marginea îmbrăcămintei asfaltice;

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/ sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, **se interzic:**

- depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate; amenajări de șantier abandonate; platforme cu suprafețe deteriorate; construcții degradate; terenuri lipsite de vegetație; gropi de acumulare a apelor meteorice; depozite de deșeuri etc.

EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

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

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

EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Breaza s-au delimitat conform planșei cu **Zonificarea teritoriului administrativ**.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, în afara situațiilor excepționale, pentru întreținere, exploatare și cultură forestieră, caz în care se va dezafecta o suprafață cât mai mică din fondul silvic (**Art. 5, RGU**).

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe **terenurile cu destinație forestieră** se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate și ale **Romsilva**.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este **interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de **Codul Silvic**, a **obiectivelor de utilitate publică de**

interes național (obiective militare, lucrări majore de infrastructură pentru transport și echipare tehnico-edilitară de interes național) și cu respectarea prevederilor legale;

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

Se instituie **zona de protecție** față de liziera pădurii de **50,00m**, conform **Cod Silvic**. Pentru investiții în această zonă se va solicita **avizul Romsilva**, conform legii.

Este interzisă introducerea pădurilor în intravilan.

EX4 - ZONE REZERVATE PENTRU LUCRĂRI DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ (INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE)

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară majoră (linii de transport electrice, apă, petrolului, cai de comunicație) conținând culoarele și zonele de protecție

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform Decretul nr. 1059/1967.

EX5 - ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ETC.

La stabilirea lățimii **zonei de protecție a Râului Prahova** și altor cursuri de apă existente în teritoriu, se va ține seama de Anexa 2 la Legea apelor nr. 107/1996. **Față de râul Prahova lățimea zonei de protecție va fi de min. 5,00m**

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează de către autoritățile locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de reglementările în domeniu (Decretul nr. 1059/1967).

Zonele de protecție sanitară față de ferme și unități agro-zootehnice, se stabilesc în conformitate cu prevederile **OMS nr. 119/2014, modif. prin nr. 994/2018**.

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Breaza se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Conform **OMS nr. 119/2014, modif. prin OMS Nr. 994/2018**, cap. I, art.2, (4), „zonele cu **risc natural** vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor de locuințe și socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului”. În zonele expuse la **riscuri naturale** se vor întocmi **studii geotehnice aprofundate** verificate la **cerința Af**, care vor stabili condițiile de stabilitate a terenului în vederea amplasării obiectivului propus.

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

Este interzisă reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată, cu excepția utilizărilor permise de **Codul Silvic**.

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

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

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

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

Ordinul nr. 119/2014, modif. prin 994/2018 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- **norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)**
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- **norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):**
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.
 - adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00m, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0,70-1,00m deasupra solului și min. 0,60m sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- **norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4):**
 - îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - este **interzisă** răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în **zonele de protecție sanitară** a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice etc.) se va consulta proiectantul de specialitate. Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele și legislația specifică în vigoare, precum și cele din domeniile conexe:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSPORTURI RUTIERE

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

TRANSPORTURI FERROVIARE

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

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE, conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

În **zonele de protecție ale monumentelor istorice**, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) **este necesar avizul al Direcția Județeană pentru Cultură sau, după caz, elaborare PUZ.**

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ, conform Ordinului Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014, modificat prin Ordinului Ministerului Sănătății 994/2018, art. 11

Obiective agro-zootehnice și industriale	Distanța (m)
Ferme cabaline 6÷20 capete / ≥20 capete	50 / 100
Ferme / crescătorii de taurine, 6÷50 / 51÷200 capete	50 / 100
Ferme / crescătorii de taurine, 201÷500 / ≥500 capete	200 / 500
Ferme de păsări, 51÷1.000 / 1.001÷5.000 capete	50 / 200
Ferme de păsări 5.001÷10.000 / peste 10.000 capete; complex avicol	500 / 1.000
Ferme de ovine, caprine 300÷1.500 capete / ≥1.500 capete	100 / 200
Ferme de porci, 6÷50 / 51÷100 capete	100 / 200
Ferme de porci, 101÷1.000 / 1.000÷10.000 capete	500 / 1.000
Complex de porci cu peste 10.000 capete	1.500
Ferme, crescătorii de iepuri, 100÷5.000 / ≥5.000 capete	100 / 200
Ferme și crescătorii de struți / melci	500 / 50
Spital / clinică veterinară	30
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100
Adăpost pentru animale, inclusiv comunitare	100
Târguri de vite, centre de sacrificare și baze recepție animale / abatoare	200 / 500
Depozite colectare și păstrare produse de origine animală	50
Depozite produse vegetale (silozuri, stații tratare semințe) 5÷100 tone	100
Depozite produse vegetale (silozuri, stații tratare semințe) ≥100 tone	200
Platforme comunale pentru depozitarea gunoiului de grajd	500
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000
Stații de epurare ape reziduale de la fermele porcine	1.000
Stații de epurare a apelor uzate menajere cu bazin acoperit	150
Stații de epurare ade tip modular (containerizate)	50
Stații de epurare a apelor uzate industriale/menajere bazin deschis	300
Paturi de uscarea / bazine deschise de fermentare nămoluri	300 / 500
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300
Rampe transfer deșeuri	200
Depozite controlate de deșeuri solide periculoase și nepericuloase	1.000
Incineratoare deșeuri solide periculoase și nepericuloase	500
Cimitir / crematoriu uman	50 / 1.000
Cimitire și incineratoare de animale / animale de companie	200
Autobaze de transport / salubritate	50/200
Stație preparare mixturi asfaltice, betoane	500
Depozit combustibil ≥10.000 litri / depozite fier vechi, lemne, cărbuni	50 / 100
Parcuri eoliene	1.000

NOTĂ: Conform Ordin 119/2014 / modif. prin Ordinul 994/2018, art. 20: „Distanțele pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.” Anumite activități care nu se regăsesc în tabel pot fi asimilate cu unele similare, sau stabilite prin studii de impact pe mediu și sănătate, conform legii.

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

cf. **Legea nr. 107 /1996 - Legea Apelor, Anexa 2**

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apa (m)	≤ 10	10-50	≥ 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite	4	4	-

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU

Regulamentul Local de Urbanism s-a elaborat conform următoarelor legi și acte normative, specifice sau complementare domeniului urbanismului, **cu modificări și completări ulterioare:**

- **Codul Civil**
- **Legea nr. 18/1991 a fondului funciar**
- **Legea nr. 50/1991** cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări
- **Ordinul MLPAT nr. 91/1991-** formularele și procedura de autorizare a documentațiilor
- **Legea nr. 10/1995** privind **calitatea în construcții**
- **Legea nr. 137/1995** cu modificările și completările ulterioare privind **protecția mediului**
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- **Legea nr. 26/1996 – Codul silvic**
- **Legea nr. 107/1996 a apelor**
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- **Legea locuinței nr. 114/1996**
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea **OG nr. 43-1997 privind regimul drumurilor**
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- **Ordinul MLPAT nr. 13N/10.03.1999, conținut-cadru PUG, indicativ GP038/99**
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea PATN - Secțiunea a III-a- zone protejate
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea PATN - Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- **Legea nr. 422/2001** privind **protejarea monumentelor istorice**
- **Legea nr. 350/2001** privind **amenajarea teritoriului și urbanismul**
- **Legea nr. 24/2007 - reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilan**
- **HGR nr. 525/1996, republ. 2002, aprobarea Regulamentului General de Urbanism**
- **OUG nr. 12/1998** privind **transportul pe căile ferate române**
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localități
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor
- Ordinul MLPAT nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a HG nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999
- **Ordinul nr. 21/N/10.04.2000** pentru aprobarea **reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism"**, ind. GM-007-2000
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014**, modificat prin **Ordinul 994/2018**, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ proiectare/executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate. Studii de proiectare
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republ. 1993)
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția LEA cu tensiuni ≥ 1000 V
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective
- I 36/1993 – MLPAT - Instrucțiuni tehnice de proiectare a automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice
- I 46/1993 – MLPAT - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu
- ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă
- I.6/1998 – Normativ proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și transport gaze naturale
- 91/N/912-CP/1996 – Ordinul MLPAT și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic

**Întocmit, revizuit, completat și actualizat,
arh. Adrian Sârbu**