

COMUNA COJASCA

JUDETUL DAMBOVITA

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR. 19 / 2018

BENEFICIAR: JUDEȚUL DÂMBOVIȚA PRIN CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA ȘI
COMUNA COJASCA PRIN CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COJASCA

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: S.C. MAD ARCHITECTURE SOLUTIONS S.R.L.

Manager proiect: arh. Adriana Crăciun



Proiectant urbanism : arh. Emil STĂNESCU



Verificat : arh. Emil STĂNESCU



I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei **Cojasca**, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei **Cojasca** a fi efectuate până în anul 2031, în interiorul teritoriului administrativ al comunei **Cojasca**.

I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

2.3. Regulamentul local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare, respectiv Secțiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Național, Strategia de Dezvoltare a Județului Dâmbovița. Prezentul PUG și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialului de dezvoltare ale comunei **Cojasca**.

2.4 Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei **Cojasca** după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta. Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările sale ulterioare, prin **Planurile Urbanistice Zonale** elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.

Planul de urbanism de detaliu **NU** poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

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

2.6 Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, completă și republicată, art. 50, alin. 1 și 2, inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, cu excepția planurilor urbanistice zonale prevăzute la art. 32 alin. (2) lit. c) din OUG 7/2011, și a planurilor urbanistice de detaliu care pot fi inițiate și de către persoane fizice și juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism și după caz, a unui aviz de oportunitate.

I.3 CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27 iunie 1996 și le detaliază.

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

I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alte modificări conform legislației în vigoare.

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

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

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Consiliului Județean Dâmbovița și a Consiliului Local **Cojasca**, conform legislației în vigoare;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, aprobate de Consiliul Județean Dâmbovița și Consiliul Local al comunei **Cojasca**.

4.4. Inițierea elaborării documentațiilor de urbanism de tip PUD sau PUZ se va realiza conform legislației specifice în vigoare.

ZONE CE NECESITĂ OBLIGATORIU PUZ, ZONA FUNCȚIONALĂ LOCUIRE

Se va întocmi obligatoriu documentație PUZ pentru terenuri ce îndeplinesc următoarele condiții:

- ✓ proprietarul declară că dorește construirea unui ansamblu de locuințe cu un număr de construcții de 4 clădiri sau mai mult de 4 clădiri;
- ✓ proprietarul declară că dorește dezmembrarea terenului cu 4 sau mai multe loturi înregistrate cadastral individual (parcele cu acces direct dintr-un drum public sau privat și nu condominiu);
- ✓ nu au front la stradă;
- ✓ lățimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea.

I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele cu suprafața sub 200 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

5.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în 4 sau mai multe loturi se va face în baza P.U.Z. parcelare.

5.3. Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. Legii nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

5.4. În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea constituirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în certificatul de urbanism care se va solicita în acest scop.

5.5. Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- ✓ au front la stradă;
- ✓ adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- ✓ suprafața parcelei de minimum 200 mp;

5.6. Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate, aceasta se consideră construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

5.7. Reparcelarea în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor locuri de teren învecinat, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt contruite sau nu. Ea are drept scop o mai bună împărțire a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

5.8. Parcelele sunt considerate construibile și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

5.9. La parcelele de colț se va considera aliniament la strada oricare din laturile cu deschidere la circulațiile publice.

5.10. Parcelele cu forme neregulate cu acces dintr-un drum public de minim 3,0 m, pentru locuințe individuale și minim 4,0 m pentru locuințe colective, instituții publice, comerț sau servicii sunt construibile dacă au suprafața minimă construibilă conform funcțiunii urbanistice.

5.11. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice zonale și de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local înaintea apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi eliberate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism.

5.12. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară. (conform **Legii nr. 350/2001, art. 31¹, alin. 3**).

5.13. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de autoritatea competentă a administrației publice locale sau de către anumite autorități ale administrației publice centrale în condițiile prevăzute la art. 43 din Legea nr. 50/1991.

5.14. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5.15. Amplasarea construcțiilor pe parcela, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din RGU, astfel:

- igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc;
- orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare;
- pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;

- construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- în zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, concretizate prin rețeaua stradală, orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire;
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 ora și 30 min. la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

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

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

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

L – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu;

POT: 30%; CUT: 0,75; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H.maxim cornișă= 8,00 m; H.maxim coamă =11,50 m

LiZP – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului: DB-II-m-B-17426 Biserica «Sf. Nicolae», delimitată pe limite cadastrale.

POT: 20%; CUT: 0.20; Regim maxim de înălțime: P; H.maxim cornișă=4,00 m; H.maxim coamă =6,00 m

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu excepția celor aflate în zone protejate;

POT:50%; CUT:1.30; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H.maxim cornișă= 10,00 m; H.maxim coamă =14,00 m

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general aflate în zona de protecție a monumentului: DB-II-m-B-17426 Biserica «Sf. Nicolae», delimitată pe limite cadastrale

Se va respecta POT, CUT și regimul maxim de înălțime prevăzute pentru locuințe LiZP

POT: 20%; CUT: 0.20; Regim maxim de înălțime: P; H.maxim cornișă=4,00 m; H.maxim coamă =6,00 m

ZC – ZONA CENTRALĂ

ZC – Zona centrală se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități și concentrări de servicii și instituții publice, într-o zonă cu accesibilitate ridicată.

POT: 50%; CUT:1.30; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H.maxim cornișă=10,00m; H.maxim coamă =14,00 m

ID – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

ID – subzona activităților predominant industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală
POT: 60%; CUT: 1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; H.maxim cornișă = 12,00 m / tehnologic;
H.maxim coamă = 15,00 m / tehnologic.

ID – subzona activităților predominant industriale aflate în zona de protecție a monumentului:
DB-II-m-B-17426 Biserica «Sf. Nicolae», delimitată pe limite cadastrale
Se va respecta POT, CUT și regimul maxim de înălțime prevăzute pentru locuințe LiZP
POT: 20%; CUT: 0.20; Regim maxim de înălțime: P; H.maxim cornișă=4,00 m; H.maxim coamă =6,00 m

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

POT: 60%; CUT: 1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; H.maxim cornișă = 12,00 m / tehnologic;
H.maxim coamă = 15,00 m / tehnologic

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare
POT: 50%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; H.maxim cornișă = tehnologic; -
Înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare

GC – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente
POT: 50%; CUT: 1.00; Regim maxim de înălțime: P; H. maxim la cornișă: 3,00 m;

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 – amenajări sportive
POT: 50%; CUT: - ; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică
proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

SP2 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat
POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de înălțime: P; H.maxim cornișă: 3,00 m;

SP3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție
POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; H.maxim cornișă: - m;

CRP - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SI AMENAJARILOR AFERENTE

POT: 0%; CUT: - ; Regim maxim de înălțime: - ; Hmaxim la cornisa: - m;

TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; H.maxim cornișă:- m.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

- EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;**
- EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole;**
- EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere;**
- EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;**
- EX5 - Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural;**
- EX6 -Zone cu terenuri neproductive rezultate / în curs de exploatare balastiere ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică ;**
- EX8 - Zone cu terenuri aferente construcțiilor hidrotehnice, antene GSM, etc.**

6.5. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a comunei Cojasca în perioada 2021-2031, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

6.6. Totodată regulamentul ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și a construcțiilor (Legea 350 din 6 iulie 2001 și Legea 50/1991 cu

modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicate.).

I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

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

7.2. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP).

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

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

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

MONUMENTE CLASATE CONFORM L.M.I. 2015

NR. CRT. LISTA	COD LMI	DENUMIRE	LOCALITATE / ADRESA	DATA
119	DB-I-s-B-17001	Situl arheologic de la Cojasca, punct „La Ion Tercan”	sat COJASCA	
120	DB-I-m-B-17001.01	Așezare	sat COJASCA	sec. IX - XI, Epoca medievală timpurie
121	DB-I-m-B-17001.02	Așezare	sat COJASCA	sec. I-IV p. Chr, Epoca romană
122	DB-I-m-B-17001.03	Așezare	sat COJASCA	Epoca bronzului
239	DB-I-s-A-17057	Așezare	sat IAZU	sec. II a. Chr., Latène, Cultura geto-dacică
752	DB-II-m-B-17426	Biserica „Sf. Nicolae”	sat COJASCA	1812

ZONELE DE PROTECȚIE ȘI REGLEMENTARILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIUL ISTORIC :

Zonele de protecție ale monumentelor istorice sunt stabilite astfel:

în satul Cojasca

- Pentru **biserica "Sfântul Nicolae" DB-II-m-B-17426** - sunt admise și necesare lucrări de reparații curente, precum și măsuri de consolidare a întregii clădiri. Biserica are un amplasament deosebit de frumos, pe malul apei, constituindu-se și în reper peisagistic important. Zona de protecție a bisericii este stabilită pe limite cadastrale, în planșa 3 și cuprinde ambele fronturi ale drumului, pe o distanță care să permită controlul vizual și al calității arhitecturii și peisajului din jurul monumentului.

- **Funcțiuni admise:** locuire și anexele locuinței, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;
- **Funcțiuni interzise:** instituții, comerț, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;
- **Condiționare la autorizare:** aviz D.J.P.N. și descărcare de sarcină arheologică;
- **Regim maxim de înălțime:** P, h cornișă maxim – 4,00 m, h maxim coamă - 6,00 m.
- **Module volumetrice maxime:** 10 x 15
- **POT maxim :** 20 % ; **CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1**
- **Acoperișurile :** în patru ape, se admit foișoare cu fronton (acoperire în două ape la foișor); decorul frontonului va fi cu lemn traforat, conform specificului zonei.
- **Învelitoare:** tablă de zinc sau țiglă ceramică (olane). Este interzisă utilizarea tablei profilate, a azbocimentului sau a țiglei bituminoase. Sunt interzise învelitorile în culori atipice: albastru, verde, roșu intens.
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza tâmplăria din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmirile vor fi din lemn, semitransparente, cu înălțime maximă 1,20 m.
- Se interzice folosirea materialelor plastice, a betonului sau a tablei la împrejmuiri.

Pentru casele identificate ca având valoare ambientală și localizate în plan, se vor lua măsuri locale de conservare, păstrare a stilului arhitectural și decorațiunilor specifice, încurajarea renovării cu tehnici și materiale tradiționale.

În situația construirii pe parcela fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița.

În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcela, la autorizare se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJPN Dâmbovița.

RECOMANDĂRI SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIU PEISAGISTIC

Volumetrie

- Construcțiile noi, preponderent cele cu regimul de înălțime P+M, P+1 vor fi amplasate în planul al doilea, în spatele frontului actual realizat în jurul anilor 1950-1960, aliniat la stradă;
- Completarea frontului construit la stradă se recomandă a fi realizat tot cu clădiri având regimul de înălțime parter;
- Zona verde propusă va fi de minimum 20% din suprafețele loturilor;
- Împrejmirile masive, din zidărie, complet opace nu sunt specifice zonei și în pofida *modei* și amplorii acesteia trebuie descurajate, nerecomandate;
- Ocuparea domeniului public cu materiale de construcție (cărămidă, balast, nisip), lemne de foc, unelte sau utilaje agricole sau cu "terase acoperite sau descoperite" ori "extinderi" ale spațiilor comerciale, este interzisă fără autorizarea dată de administrația locală;

Culori

- Se vor folosi culorile în tonuri și nuanțe calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem, etc.);
- Se vor evita culorilor stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, violet, kaki, cyclam, negru).

Materialele

- Se recomandă tencuiala aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, ș.a.;
- Se vor evita placajele de piatră pe întreaga fațadă aceasta fiind specifică zonei de munte și nu celei de câmpie. Cărămida aparentă pe întreaga fațadă va fi folosită preponderent în cazul realizării unor clădiri cu specific românesc;

- Betonul aparent, materiale plastice, finisajele metalice strălucitoare, pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade sunt, în general de evitat în contextul tradițional, conservator al localității.

Tâmplărie

- Se va folosi tâmplăria executată din lemn masiv sau lemn stratificat, cu grilaje metalice sau cu obloane de lemn. Tâmplăria de pvc cu geam termoizolant va fi folosită în variantele colorate, gen furnir de stejar, etc.
- Se va interzice tâmplăria vopsită în culori stridente.

Acoperișuri

- Se recomandă acoperișurile cu pante mici, în 4 ape, cu streășină mare, putându-se utiliza atât materiale ceramice (țiglă, olane, ardezie etc.) dar și țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;
- La construcțiile vizibile din stradă se vor interzice învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior.

PROPUNERI DE PROTECȚIE ȘI CONSERVARE : CONCEPT PEISAGISTIC GENERAL

Propunerile de protecție și conservare peisagistică trebuie să fie integrate dezvoltării previzionate prin conceptul specific aferent PUG pentru comuna Cojasca. Principalele direcții de protecție-conservare și dezvoltare controlată a peisajului natural și antropoc vizează:

- Amenajarea căilor de acces / peisajului de acces, cel puțin pe o porțiune de 50-100 m la fiecare intrare în comună, într-un prim stadiu, urmând ca lucrările să continue prin plantarea de pomi, amenajarea șanțurilor de colectare a apelor pluviale, podețe la intrarea în curți;
- Stabilirea categoriei drumurilor și includerea în PUG a profilelor de drumuri adecvate. Trecerea la corectarea actualelor alinamente prin dezvoltarea unei politici și a unei strategii de lungă durată, dar consecvent urmărită, în vederea îndeplinirii acestui deziderat de corecție urbanistică având ca ultimă țință realizarea unei așezări moderne cu un domeniu public aliniat la standardele europene în domeniu;
- Amenajarea râului Ialomița, pâraului Coadele Snagovului, cât și zona aferentă canalului de aducțiune Biliurești-Ghimpați ca zonă verde pentru îmbunătățirea procentului de spații verzi în localitate;
- Amenajarea unui traseu cu piste pentru biciclete – de-a lungul principalelor căi de comunicație;
- Valorificarea punctelor de acces în localitate prin amenajarea peisagistică specială a acestora (betonarea șanțurilor pe ambele părți ale căii rutiere, semnalele de intrare și de ieșire din localitate, trotuare pentru accesul pietonal și plantații cu arbori și arbuști cu talie joasă pe o distanță de cel puțin 50 m în interiorul localității, ca primă etapă într-un proiect de amenajare peisagistică completă pentru întreaga localitate;
- Menținerea categoriei de folosință a terenurilor agricole și a modului de cultivare specific zonei, cu orientarea de perspectivă pentru o agricultură ecologică;
- Dezvoltarea **turismului rural** (agro- turism, eco- turism, turism cinegetic, piscicol etc.);

Propuneri punctuale:

- Identificarea terenurilor și amenajarea spațiilor verzi publice de tip parc, grădini publice, terenuri de sport și agrement pe baza unor proiecte de specialitate, ca măsură de creștere a suprafeței acestora, în conformitate cu dezideratele stabilite prin normele europene (26 mp spațiu verde din domeniul public/locuitor). Creșterea suprafeței și îmbunătățirea calității și funcțiunilor domeniului public al Comunei prin toate mijloacele și instrumentele legale, cu scopul rezolvării funcțiunilor majore din cadrul zonelor de circulație, zone verzi și instituții publice și servicii;
- Zonele de acces în comună trebuie valorificate din punct de vedere al imaginii „verzi”, a plantațiilor și amenajărilor aferente drumurilor și domeniului public, pe baza unor programe- proiecte speciale astfel încât să fie înlocuite actualele panouri sărăcicioase de la intrările în comună cu semnale de intrare adecvate, reprezentative;
- Realizarea unor proiecte (pe baza unor PUZ-uri pentru amenajarea peisagistică a zonelor centrale ale localităților) și aplicarea concretă a acestora, încadrate unei *politici* distincte pentru *schimbarea la față* a localităților;
- Valorificarea resurselor de patrimoniu construit (situri arheologice, clădiri cu valoare istorică și de patrimoniu) prin integrarea lor în circuite turistice mixte, dedicate eco-turismului și agro-turismului (inclusiv prin înființarea de pensiuni agroturistice cu sprijin și finanțare europeană, pe baza unor proiecte promovate de investitori privați);

- Amenajarea trotuarelor și podețelor precum și a spațiilor verzi adiacente pe toate străzile comunei pe baza unui proiect de specialitate finanțat cu fonduri europene;
- Amenajarea peisagistică a spațiului verde din jurul Monumentului eroilor comunei pe baza unui proiect pentru punerea în valoare a acestuia (trotuare de acces, mobilier urban adecvat, gazon, plantații cu rol ambiental);
- Extinderea și amenajarea spațiilor verzi pe malurile râurilor existente prin plantări de întărire;
- Amenajarea de parcuri publice corespunzătoare în zonele cu instituții publice și servicii;
- Menținerea structurii culturilor tradiționale pe terenurile agricole și a modului de cultivare specific zonei, cu accent pe dezvoltarea culturilor ecologice;
- Măsuri de comasare a terenurilor agricole fragmentate-subdimensionate astfel încât acestea să fie mai ușor întreținute-cultivate.
- Se interzice divizarea parcelor.

Recomandări generale pentru extravilan

Teritoriul comunei Cojasca în întregul său, indiferent ca se află în intravilan sau în extravilan este supus regulilor privind o administrare corectă și coerentă din punct de vedere al amenajării teritoriului. Conștientizarea valorii patrimoniului natural din care face parte și teritoriul Comunei Cojasca conduce la ideea conservării acestui patrimoniu și la eliminarea oricăror agresiuni asupra acestuia pentru a-l proteja și a-l asigura astfel ca bun pe care să-l poată folosi generațiile ce vor veni după cea actuală.

În acest sens îi revine sarcina dificilă dar nobilă Primăriei comunei să asigure conservarea valorilor peisajului existent și să-și ia toate măsurile asigurătorii economice și juridice față de toți factorii antropici care folosesc resursele valoroase ale teritoriului Comunei pentru ca valorile actuale să fie cel puțin conservate și chiar sporite prin intervențiile ce se fac asupra acestuia.

Astfel se recomandă :

- refacerea, prin plantare, a unor zone mari defrisate (adiacente drumurilor), care afectează zona aferentă circulației majore în special în iernile cu Crivat și caderi masive de zapadă.

Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.

Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere

REPERTORIUL ARHEOLOGIC NATIONAL (RAN) - EXTRAS

COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE/ TIP	LOCALITATE	CRONOLOGIE
<u>66704.01</u>	Situl arheologic de la Cojasca - La Ion Tercan. Situl arheologic se află pe terasa înaltă a Ialomiței, la hotarul dintre Cojasca și Bujoreanca (com. Comești).	locuire civilă	Sat COJASCA	Epoca bronzului, Epoca medievală, Epoca romană / sec. IX - X, sec. I - IV
<u>66704.04</u>	Moneda de aur de la Cojasca - Via lui Blegu. Punctul se află pe terasa stângă a râului Ialomița, la cca. 500 m N de localitate, lângă fostul drum comunal spre Cătunu.	descoperire monetară	sat COJASCA	sec. IV a.Chr
<u>66704.02</u>	Așezarea geto-dacică de la Cojasca - Lunca Ialomiței. Așezarea se află la nord de sat.	locuire civilă	sat COJASCA	Latène

REGLEMENTĂRI SPECIFICE PEISAJULUI CULTURAL ȘI ARIILOR PROTEJATE

Protecția peisajului și totodată și a ariilor protejate, are ca obiective majore salvarea, păstrarea și integrarea valorilor identitare naționale, regionale sau locale, perceptibile ca elemente fundamentale ale dezvoltării durabile.

Peisajul cultural reprezintă o clasă a peisajului, așa cum a fost acesta definit în Convenția europeană a peisajului, reprezentând o formă sau o compoziție de forme de organizare spațială, formală și funcțională a modurilor de locuire, de producție și de exploatare a terenului și a resurselor, reflectând modul specific de raportare a comunităților la mediu.

Structura peisajului cultural reflectă sistemele succesive de credințe, obiceiuri și norme privind organizarea socială, spațială, constructivă a comunităților, precum și mișcările în teritoriu ale acestora.

Peisajul cultural reprezintă un teritoriu stabilit pe baza cercetării prealabile care conține elemente de valoare din punctele de vedere natural și cultural, cercetări cuprinse în cadrul planurilor de peisaj teritoriale și locale.

Turismul este o activitate care aduce plus-valoare activităților economice care au determinat peisaje culturale distincte. Acesta este în special cazul peisajelor rurale și peisajelor culturale asociative.

Documentația de față propune mecanisme de control a dinamicii peisajului și de integrare a valorilor naturale și culturale ce definesc peisajul în dezvoltarea comunităților, având ca țintă principală realizarea unui cadru de viață sănătos pentru societate în ansamblul ei.

În cadrul acestui Plan Urbanistic General sunt delimitate și definite ca peisaje culturale teritoriile ce cuprind în perimetrul lor:

- Zone de protecție ale monumentelor istorice, cu delimitarea exactă în teritoriu și cu identificarea obiectivelor principale necesar a fi atinse în limitele acestor perimetre delimitate în vederea asigurării protecției monumentului care le-a generat - ca secțiune integrată în planul urbanistic general (PUG) sau în planul urbanistic zonal (PUZ) ce reglementează zona respectivă;

În general, satele comunei au păstrat trama stradală în nucleele inițiale: vetrele istorice ale satelor. La Cojasca, parcelarul a fost îndesit în prima jumătate a sec. XX, dar fenomenul nu a fost puternic și s-a stopat, în principal datorită îmbătrânirii populației. Fondul construit actual nu are o valoare deosebită, cu mici excepții, dar are o oarecare unitate și este bine integrat în peisajul de câmpie.

La Fântânele și Iazu, fondul construit este modest, fără excесе și fără a constitui o valoare, fie ea și etnografică.

Din punct de vedere al patrimoniului, bogăția comunei o constituie descoperirile arheologice, situri cu valoare documentară și istorică, acoperind o perioadă de timp mare: din neolitic până în evul mediu și care împânzesc teritoriul administrativ al comunei.

Lista Monumentelor Istorice din 2015 cuprinde pentru Comuna Cojasca un număr de 6 poziții, între care 2 situri arheologice, cu 3 monumente arheologice și 1 monument de categorie B.

O amprentă deosebită este dată de păstrarea valorilor morale creștine prin intermediul datinilor și obiceiurilor transmise și îmbogățite de-a lungul generațiilor. Se păstrează încă obiceiurile legate de ciclul vieții (naștere, nuntă, înmormântare), cele asociate diverselor sărbători religioase, la care se adaugă festivaluri și alte manifestări culturale și religioase (bisericești) „Zilele comunei”, Hramul bisericilor etc., toate considerate elemente care imprimă identitatea zonei.

În conformitate cu cele mai sus expuse, se poate constata amprentarea mediului natural cu diverse elemente culturale, având drept consecință apariția și dezvoltarea unui peisaj cultural unic, care reflectă spiritualul și materialul comunității locale, definitorii pentru conturarea ofertei turistice.

În același spirit a fost modelat și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. prin prevederea unor reguli care să asigure protejarea tuturor elementelor specifice relevate mai sus.

RECOMANDĂRI DE PROTEJARE A PATRIMONIULUI ȘI MONUMENTELOR

Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze și să actualizeze studiile de fundamentare istorică, de delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, conform Legii 350/2001 a urbanismului și amenajării teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 422/2001 de protecția monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, a Legii 378/2001 de protecție a patrimoniului arheologic, cu modificările și completările ulterioare.

Principalele atribuții ale administrației publice locale sunt, conform legii:

1. Să cuprindă în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice.

2. Să actualizeze și să aprobe documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului unității administrative prin Studii de zone construite protejate ce cuprind monumentele istorice și/sau zonele protejate care conțin

monumente.

3. Să asigure protejarea și paza monumentelor istorice clasate, înscrise în Lista monumentelor, a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resursele financiare necesare în acest scop.

4. Să participe la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează.

5. Să includă în aparatul propriu al administrației publice locale compartimente specializate sau, după caz, posturi specializate sau să traseze personalului angajat sarcini de serviciu precise pentru protejarea monumentelor istorice.

6. Să se preocupe permanent de îmbogățirea zestrei de patrimoniu cultural național al localității prin depistarea și propunerea spre clasare de noi obiective.

7. Controlul, prin personalul propriu, și sesizarea de urgență, în scris, a D.C.P.N. Dâmbovița, a oricăror agresiuni asupra monumentelor etc. sau a intervențiilor neautorizate în zonele protejate de orice fel și luarea măsurilor de sistare a acestora până la intrarea în legalitate.

8. Să facă informări la cerere, anual, asupra stării de protejare și conservare a monumentelor etc. din unitatea administrativ-teritorială din subordine și asupra măsurilor întreprinse în acest sens.

9. Să promoveze metode specifice de informare a cetățenilor asupra măsurilor prevăzute de legislația în vigoare cu privire la protecția monumentelor istorice și să urmărească respectarea acestora.

10. Să elibereze autorizațiile de construire pentru monumente și pentru imobilele situate în zonele de protecție a acestora numai pe baza avizului eliberat după depunerea documentației la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Suceava și introducerea acesteia în procesul de avizare al Comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii.

Avizarea lucrărilor de construire în zone asupra cărora se instituie un anumit regim de protecție, zone însușite prin aviz de către Consiliul Județean Dâmbovița, se va face cu avizul conform al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice din cadrul M.C., obținut pe baza referatului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național Dâmbovița, în cazul monumentelor de categorie valorică A și numai cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice Dâmbovița în cazul monumentelor de categorie valorică B.

Pentru aceasta, documentațiile vor conține cereri de înaintare către instituția la care se solicită avizarea și un exemplar complet din documentația PUD/PUZ și/sau DTAC supusă avizării ce se va arhiva și nu se va returna beneficiarului.

Cu titlul de Condiții impuse ce se vor anexa la Certificatul de urbanism eliberat, se vor impune următoarele condiții:

1. Proiectul ce urmează a fi realizat se va supune spre avizare serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii în funcție de categoria valorică stabilită pentru zona respectivă. Documentațiile se depun la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Suceava care o introduce în procesul de avizare.

2. Orice lucrări de săpătură ce se vor executa pe monumente și în aceste zone, asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție privind statutul monumentelor și siturilor arheologice conform legilor în vigoare, se vor anunța în scris la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Dâmbovița, înainte de începerea acestora, și se vor executa numai în prezența unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situație se va obține Certificatul de descărcare de sarcină arheologică pe baza Raportului de descărcare de sarcină arheologică întocmit de specialiștii delegați.

3. Cercetarea arheologică, ce se va face prin finanțare de către beneficiar înainte de eliberarea autorizației de construire, nu necesită autorizație de construire specială.

În cazul zonelor în care se impune numai supraveghere arheologică, cercetarea se poate face și după eliberarea autorizației de construire. În acest caz, dacă se constată necesitatea, se vor sista temporar lucrările de construire și se va demara săpătura arheologică preventivă, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite.

4. Nerespectarea acestor prevederi intră sub incidența articolului 360 din Codul Penal precum și a articolelor 23 și 24 din Legea 378/2001.

Cu privire la protejarea monumentelor istorice:

Protecția monumentelor istorice, siturilor înscrise în Lista Monumentelor Județului Dâmbovița se realizează prin măsuri de protecție curentă, măsuri de protecție specială, măsuri de protecție specifică și, în cazuri bine justificate, prin măsuri de protecție deosebită.

○ **Protecția curentă**

Se realizează prin măsurile ce sunt prevăzute în Planul Urbanistic General al localității și este asigurată de către Primar și Consiliul Local în baza prevederilor Legii 422/2001 și O.G. 43/2000, art. 17 și 18, modificată și completată cu Legea 378/2000, care pot primi asistență tehnică de specialitate și sprijin din partea Ministerului Culturii și Ministerului Administrației și Internelor, prin instituțiile deconcentrate din teritoriu.

○ **Protecția specială**

Se realizează de către instituțiile Ministerului Culturii, Ministerului Administrației și Internelor și Ministerului Apărării Naționale și se referă la situațiile provocate de calamități naturale, stare de urgență, stare de necesitate, etc.

○ **Protecția specifică**

Se realizează prin instituirea de zone de protecție care asigură:

* Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor și siturilor istorice (eventuale demolări, modificări, propuneri de construcții noi, etc.)

* Păstrarea și ameliorarea cadrului natural și peisagistic al monumentelor prin înlăturarea sau diminuarea factorilor nocivi, poluanți, de toate tipurile.

* Păstrarea potențialului arheologic prin descărcarea de sarcină arheologică a parcelelor cadastrale pe care se efectuează lucrări de construire.

Reglementari specifice stabilite prin STUDIUL DE EVALUARE A POTENTIALULUI ARHEOLOGIC :

Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism pentru zonele de intravilan

Funcțiuni admise: locuințe și anexele locuinței, spații de plantare cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare. Vor fi protejate/restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

Funcțiuni interzise: construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, amplasarea de panouri solare, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor- foraje și excavări- necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul.

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică.

Condiționare de avizare. Avize- Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice, Comisia Națională a Monumentelor Istorice, Comisia Națională de Arheologie (după caz).

Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism pentru zonele de extravilan.

Funcțiuni admise: culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 0,25-0,30 m și nu necesită deplasarea de utilaje grele; amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului/ siturilor; cercetare arheologică.

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri și anexe, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, amplasarea de panouri solare, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor- foraje și excavări- necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul.

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică a zonei.

Condiționare de avizare. Avize: Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice, Comisia Națională a Monumentelor Istorice, Comisia Națională de Arheologie (după caz).

BAZA LEGALA :

LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;

Legea nr. 150 / 1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992 ;
Legea nr. 157 / 1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985 ;
Legea nr. 451 / 2002 privind ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
OUG nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
OMCC nr. 2260 / 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

8.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

8.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent Planului Urbanistic General prezent.

8.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic, se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată în decembrie 2017) de delegațiile permanente ale consiliului județean cu avizul primarului localităților vizate.

8.4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verificator A₁ atestat.

8.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Cojasca se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române. Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

8.6. Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren de risc de instabilitate.

8.7. Pentru zonele cu probabilitate medie de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încercările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa lucrări de săpături de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpături;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE**II.1.****ZONE****PENTRU****LOCUINȚE****Li****GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Li – subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu.

LiZP – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului:
DB-II-m-B-17714 Biserica «Sfântul Nicolae», «Sf. Ioan Botezătorul», delimitată pe limite cadastrale.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- includerea în zona de protecție a monumentelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

Li

- locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

LiZP

- locuințe individuale mici, cu maxim P în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

Li+LiZP

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);
- locuințe cu regim mic de înălțime și anexele gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri, pătule, magazine, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foișoarele și altele asemenea);
- dotări și servicii complementare (ex: comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, sănătate, etc.);
- activități manufacturiere, de mică industrie nepoluantă sau agricole de subzistență ;
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc ;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente;
- modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente arterelor noi prevăzute în PUG, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face prin autorizare directă de către administrația locală dacă îndeplinesc condițiile de construibilitate, cu respectarea traseelor drumurilor noi propuse;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC (arie desfășurată construită) și **100 mp** AC (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- construirea de **pensiuni/agropensiuni** noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială – minim 30% din suprafața desfășurată a funcțiunii de locuire) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de 8 camere de cazare indiferent de suprafața terenului și cu condiția asigurării spațiilor verzi și locurilor de parcare în incinta proprie 1 loc parcare/cameră;
- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea construcțiilor de locuințe înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane). În cazul în care se doresc astfel de construcții se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ și RLU);
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- dotările pentru agrement și sport sunt admise doar dacă sunt complementare locuirii sau turismului (pe aceeași parcelă);
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei;
- în zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă;
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii. Nu se recomandă construcții cu subsol;
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române;
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.);
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 994/2018;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție ale siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;
- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperișului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale de construcție;
- 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;
- 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;
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- în zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- în toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni referitoare la condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU;
- este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public ;
- se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații carosabile sau pietonale și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).****Li+LiZP**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Funcțiunea	Dimensiune minimă a parcelelor	
	Suprafața m ²	Front m
locuințe	200	12
agropensiuni	500	12

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

Cele trei condiții (suprafață, deschidere la stradă și raport al laturilor) trebuie respectate cumulativ.

- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condițiile susmenționate sunt obligatorii.
- pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de minim 5 m creat pe teren propriu;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m pentru regim de construire izolat sau minim 8 m pentru regim de construire cuplat.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Li+LiZP

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
 - în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 9,0 metri din care carosabil 7,0 metri;
 - 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 împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \min. 3,0 \text{ m.}$), cumulativ cu îndeplinirea condiției de amplasare a clădirilor destinate locuințelor, care trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesul trebuie îndepărtat cât mai mult posibil de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic;
- pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 -cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 -cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m),
 cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (2.75 metri)
Li	8	11,50	P+1+M
LIZP	4	6	P

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru finisarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului coerent de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș;
- materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de „corp străin”;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelitoare care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- culori admise: vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: bej, crem, alb, roșcat închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea etc.);
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

Li

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru finisarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), șiță, șindrilă, tablă zincată sau țiglă metalică;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă la clădirile din vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelitoare care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent, care sunt incompatibile cu actualul regulament.

LiZP

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă, în 4 ape și se va utiliza acoperirea cu tablă zincată sau similar;
- se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din studiul istoric de fundamenntare pentru PUG);
- se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb;
- se interzice divizarea parcelor cu fronturi la stradă înguste.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Li+LiZP**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea / extinderea rețelilor de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea

stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);

- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-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 proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

În vederea conservării specificului zonei, împrejuririle vor avea un aspect asemănător cu împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Împrejmuirile cu caracter temporar (la santiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

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

Împrejmuirile spre stradă vor fi decorative, cu înălțimea de maximum 1,80 metri, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (de regulă) sau transparente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Li	: P+1+M*	: POT _{maxim} = 30%
LiZP	: P	: POT _{maxim} = 20%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Li	: P+1+M*	: CUT _{maxim} = 0.75
LiZP	: P	: CUT _{maxim} = 0.20

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.2. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL IS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.;
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, foruri, etc.;
- intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punere în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 cu modificările ulterioare și Legii 422/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate;
- construcții de cultură;
- construcții de cult ;
- construcții de sănătate;

- construcții financiar – bancare, asigurări;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții anexe necesare funcționării: magazine, depozite, garaje, sere și altele asemenea de mici dimensiuni.
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, locuințe, etc.;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente;
- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit clădiri cu **funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului** (*sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul*) cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile educaționale;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de instituțiile educaționale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- 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;
- unități agricole ;
- 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.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- în zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize);
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- în toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni privitoare la condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața - mp.	Front - m.
Cuplat	300	12
Izolată	600	15

*) construcțiile înșiruite sunt premise doar cu întocmire și aprobare PUZ ;

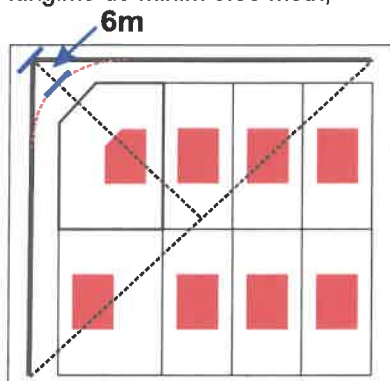
În zonele cu parcelări existente unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m.

- (2) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- (3) în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție;
- (4) dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie;
- (5) pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 4 m creat pe teren propriu;

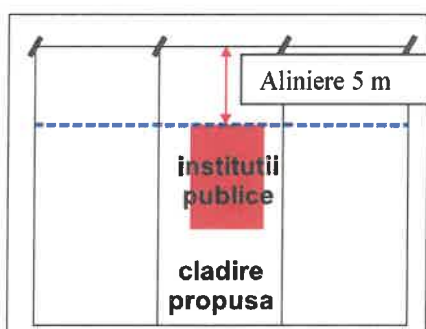
- (6) parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- (7) în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

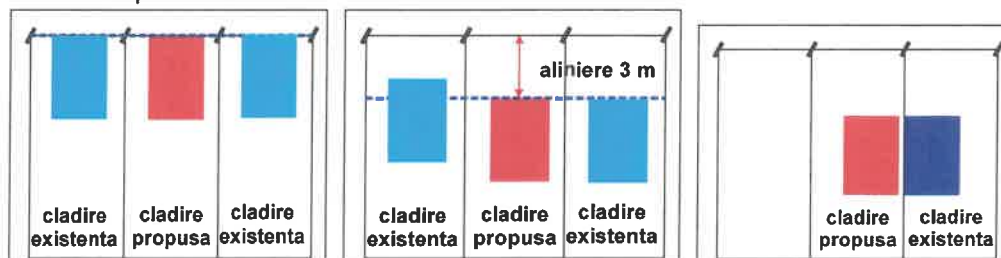
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri;



- În zonele nou constituite, dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:
 - Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative sau în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;



- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția:
 - să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate



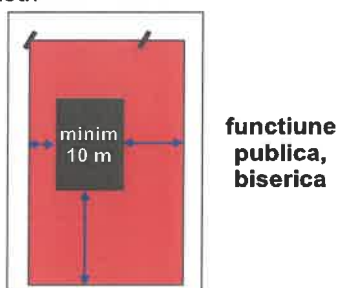
- garajele vor respecta limita edificabilului, se va respecta caracterul străzii;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

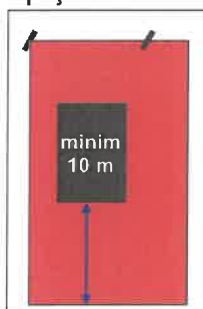
- construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești-
se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5.00 metri;



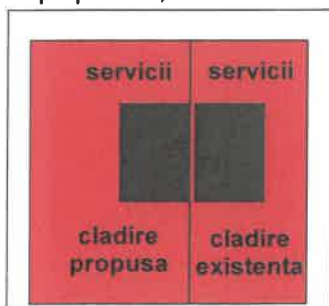
- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri



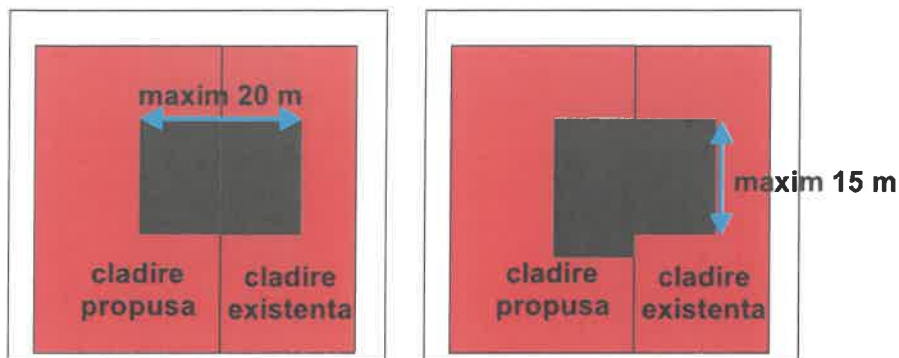
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;



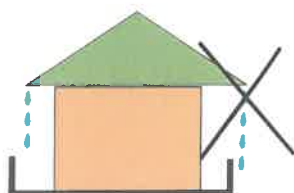
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);



- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri;



- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula această sarcină;
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în actul de înstrăinare
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește.



ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice ;
- între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.);
- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	- pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

	- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
Construcții industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (m)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (m)	Număr niveluri convenționale (4.0 m)
IS - cu excepția celor aflate în zone protejate	10	14	P+1+M
IS – aflate în zonele protejate	Vor fi respectate înălțimile prevăzute pentru locuințe, LiZP:		
	4	6	P

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente la renovarea sau repararea acestora
- Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a orașului. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.
- Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atat asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originară, la refacerea elementelor de arhitectura ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora;
- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem, etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**
- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă; socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare, pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior și tablă zincată.
- În vederea autorizării, se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, desfășurări de fronturi, fotomontaje, etc.).

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea / extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;
- unitățile pentru instituții și servicii de interes general, vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minime:
 - pentru instituții publice și servicii - minimum 15% din suprafața parcelei ;
 - pentru construcții comerciale - minimum 5% din suprafața parcelei ;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor

protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;

- realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanță care să nu puna în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% minim- spațiu verde din suprafață teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar- bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	50%
Construcții culturale și învățământ	35%
Construcții de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție - 10%
Construcții și amenajări sportive	50%
Construcții de turism și agrement	35%
Construcții de locuințe	10%
Construcții industriale	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 20%

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- În vederea conservării specificului zonei, împrejuririle vor avea un aspect asemănător cu împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;
- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20 metri - transparente și dublate de gard viu, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejuririle cu caracter temporar (la santiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

IS - excepție învățământ

IS cu excepția celor aflate în zone protejate : P+1+M * : POT_{maxim} = 50%

IS aflate în zone protejate : se va respecta POT pentru locuințe, LiZP:
:P : POT_{maxim} = 20%

IS – construcții de învățământ

a) Pentru construcții de învățământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

- b) **Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:**
- **25% teren ocupat de construcții;**
 - **75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

IS cu exceptia celor aflate în zone protejate	: P+1+M *	: CUT _{maxim} = 1.30
IS aflate în zone protejate	: se va respecta CUT pentru locuințe, LiZP:	
	:P	:CUT _{maxim} =0.20

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.3 ZONA CENTRALĂ - ZC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

ZC - Zona centrală se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități și concentrări de servicii și instituții publice, într-o zonă cu accesibilitate ridicată.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

ZC

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZC**

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; 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 și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**ZC**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- case de vacanță;
- ansambluri rezidențiale de case de vacanță;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**ZC**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul 4.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);

- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

ZC

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZC

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	200	12
Izolât	300	12

*) construcțiile înșiruite sunt permise doar cu întocmire și aprobare PUZ;

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m pentru regim de construire izolat sau minim 9 m pentru regim de construire cuplat.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retras de la aliniament la o distanță de minim **5,00** metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- În cazul loturilor aflate la drumuri clasificate (DJ), retragerea minimă obligatorie se va face ținând cont de prevederile OUG 43/1997 actualizată (distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale).

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZC

- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,0 metri**;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0 metri**;
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ/PE PARCELE ÎNVECINATE

ZC

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și al mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.);
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZC

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic;
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;

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

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZC

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZC

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coama) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
ZC	10	14	P+1+M

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZC

Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente la renovarea sau repararea acestora

Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a comunei. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem, etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**
- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă; socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare, pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior și tablă zincată.
- În vederea autorizării, se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, desfășurări de fronturi, fotomontaje, etc.);

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare. (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii

trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);

- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

ZC

În vederea conservării specificului zonei, împrejuririle vor avea un aspect asemănător cu împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20 metri - transparente și dublate de gard viu, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Împrejurările cu caracter temporar (la șantier de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

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

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZC : P+1+M : POT_{maxim} = 50%

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZC P+1+M : CUT_{maxim} = 1,30

II.4. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

ID

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de unitati industriale, depozitare cuprinde unitățile de producție industrială, situate pe parcele distincte și alte activități și prestări/servicii industriale cuplate cu alte funcțiuni

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.;
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ID -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- unități de producție a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliană, energie solară);
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în prezentul regulament;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
 1. instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;

- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații.
- 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri, fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul 1.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente;
- este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 3.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 25-30 m.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelor va fi de minim 300 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,0 metri** pe cele de categoria a III-a.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul uniții teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face:- în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
ID	12/tehnologic	15/tehnologic	P+2E

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate ;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă ;
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 200 mp.
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcelă.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel :
 - împrejmuirile spre aliniament pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m ;
 - împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m ;
 - împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**ID : P+2E* : POT_{maxim} = 60%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)ID : P+2E* : CUT_{maxim} = 1.80;

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.5. ZONE PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE**A****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de unități agricole cuprinde construcții aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.;
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, 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;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în domeniul agricol;
- construcții aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.);
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- baze logistice pentru activitățile productive de tip agricol;
- depozitare en-gros;

- comerț cu amănuntul;
- sere/solarii, silozuri;
- garaje și construcții anexe, inclusiv pentru repararea și întreținerea utilajelor agricole;
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- în cazul conversiei funcționale se impune identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- în zona ariilor naturale protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- în toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni privitoare la condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- în zonele de servitudine pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente;
- este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona A este de **3.000 mp**, și deschiderea minimă la stradă de **25-30 m**.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim **300 mp**, iar frontul la stradă va fi de min. 15.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,0 metri** pe cele de categoria a III-a.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic), dar doar cu acordul notarial al vecinului;
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula, cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri (goluri) la o distanță mai mică de 0,90m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula aceasta sarcină;
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe actul de înstrăinare ;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- **în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.**
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - o în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la 100 mp.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția celor care fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
A	12/tehnologic	15/tehnologic	P+2E

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperișurilor clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 200 mp.
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcelă.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel :
 - împrejmuirile spre aliniament pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m ;
 - împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m;
 - împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A : P+2E* : POT_{maxim} = 60%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A : P+2E* : CUT_{maxim} = 1.80;

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.6. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzona amenajărilor sportive, pentru care procentul maxim de ocupare a terenului se va încadra în următorii parametri, în conformitate cu RGU, Anexa 2, art. 2.2.4:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

SP2 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat pentru care regimul de înălțime va fi de maxim P, având POT: 15% și CUT: 0,15;

SP3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).

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

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

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, modificată prin Legea 313/2009, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță.
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1

- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnice – edilitare conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție;
- 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 de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concurează la desfășurarea activităților;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, săli de sport, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare.

SP2

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP2;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement.

SP3

- spații plantate – culoare de protecție aferente echipării tehnico-edilitare;
- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**SP1,SP2**

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Se admit amenajările în vederea utilării cu alei, drumuri și parcuri pentru un procent de minim 30% din parcelă.

SP3

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP3;
- Sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP3.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Conform ordinului 994/2018, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- unităților zootehnice;
- unităților de transporturi;
- stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- arterele de circulație cu trafic rutier intens.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- în toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni privind condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir sau complementare se va face prin PUD, având în vedere complexitatea funcțională a lor;
- se recomandă ca pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de **800mp**. Pentru celelalte categorii de spații verzi, acestea se pot amenaja pe orice tip de parcelă, având în vedere calitatea acestora de a îmbunătăți climatul ;
- suprafața pentru parcuri, spații de joacă va fi de minim **150mp**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Față de aliniament amenajările de spații verzi se vor realiza în funcție de regimul alinierii construcțiilor, astfel încât să nu afecteze funcțiunile din spațiul public.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face ținând seama de:
 - tipul de plantație ce se amplasează;
 - tipurile de plantații existente care se mențin, stadiul de dezvoltare al acestora;
 - relația plantație - construcție, plantație - circulație;
- în vecinătatea monumentelor istorice și în zone de protecție a acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivului protejat, fără a pune în pericol stabilitatea construcției;
- plantațiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, de protecție împotriva nocivităților, la cimitire) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantații de protecție pe parcelele vecine (ex: zonele limitrofe cursurilor de ape);
- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și

nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- Se va asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilitati.
- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1

- cu excepția instalațiilor și echipamentelor pentru activități sportive, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **5m, excepție sălile de sport acoperite** care vor putea avea o înălțime mai mare, determinată de cerințe funcționale, dar **nu mai mult de 10m**. Înălțimea clădirilor nu va depăși 3,0 metri și regimul maxim de înălțime de P;
- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional în caracterul cadrului natural/antropic existent;
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- se va extinde sistemul de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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;
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza speciile locale adaptate condițiilor;
- conform 994/2018, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

SP1+SP2

- împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private;
- împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;
- de regulă, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică pentru a nu fi stânjenită vederea (0,60 - 0,80 m).
- pentru clădirile și amenajările publice, împrejmuirile vor fi decorative, cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

SP1 construcții și amenajări sportive : P* :

Amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- **50% pentru construcții și amenajări sportive;**
- **20% pentru alei, drumuri și parcaje;**
- **30% pentru spații verzi.**

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP2 : -* : POT_{maxim} = 15%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP3 : -* : POT_{maxim} = -

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

**conform normativelor și legislației în vigoare;

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

SP1 construcții și amenajări sportive : P * : CUT_{maxim} = 0.50

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP2 : - * : CUT_{maxim} = 0.15;

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP3 : - * : CUT_{maxim} = -;

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.7. ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE ȘI A AMENAJĂRILOR AFERENTE CRP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente situată pe parcele distincte.

Zona funcțională CRP este delimitată prin următorul criteriu:

- funcțiunea dominantă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CRP -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- parcaje la suprafață, subterane și supraterane și amenajări aferente;
- stații de carburanți aferente circulațiilor pe căile rutiere;
- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- construcțiile de pe parcele adiacente drumului județean sau drumurilor comunale vor respecta o retragere de 12,00 m sau, respective 10,00 m din axul drumului, conform prevederilor OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- pentru construcțiile existente aflate la o distanță mai mică de 12,00 m din axul DJ, respectiv 10,00 m din axul DC se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere;
- orice obiectiv din zona drumului public se va realiza doar cu avizul administratorului drumului public / poliției rutiere;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;

- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu;
Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m;
 - drumuri naționale - 22 m;
 - drumuri județene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;

Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- 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;
- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea de:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;
- **se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare.**

Conform OUG 43/1997:

- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997.
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.
- Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice

sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - b) executarea de construcții, înprejmuii sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
 - d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.
- Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;
 - pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora;

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să afecteze integritatea și funcționalitatea spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;

- parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CRP : -* : POT_{maxim} = 0%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CRP : -* : CUT_{maxim} = -;

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

II.8 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ – GC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

GC/TE – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare;

GC – subzona cimitirelor;

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

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - GC -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

GC/TE - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică și termică;
- transportul public urban;
- piețe comerciale;
- salubritate;
- întreținerea spațiilor plantate.

GC - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;

- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare ;
- mici spații comerciale specializate (flori, obiecte bisericești , etc.);
- alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC/TE+GC

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

GC

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0 metri** (*în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie*);
- se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale;
- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

GC/TE

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

GC

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente;
- este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate în afara zonei de protecție).

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

GC/TE

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200 mp** și un front la stradă de minim **12 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC/TE+GC

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0 metri** pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

GC/TE

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

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC/TE

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0 metri**;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul 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 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC/TE

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0 metri**;
- 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 și legislația tehnică specifice.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC/TE+GC

- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

GC

- se va asigura un procent de min 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională GC.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC/TE

- 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;

- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

GC

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

GC/TE+GC

- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC/TE

- înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

GC

- în cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de **3 m**, iar regimul maxim de înălțime va fi **P**.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC/TE+GC

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE+GC

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

GC

- se va asigura un punct sanitar;
- se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în zona de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara zonei de protecție);
- se va asigura un spațiu de depozitare a resturilor vegetale și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC/TE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20 % din suprafața totală a parcelei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

GC

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

GC/TE

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor (elemente funcționale și elemente formale), se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism (PUD).
- Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- Se recomandă ca împrejuririle temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.
- Împrejurire decorative vor avea o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC/TE : - * : POT_{maxim} = 50%

GC : P* : POT_{maxim} = 50%

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

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC/TE : - * : CUT_{maxim} = - ;

GC : P* : CUT_{maxim} = 0.50;

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.9 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ -**TH****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona terenurilor aflate permanent sub apă TH cuprinde: albiile minore și majore ale cursurilor de apă cu caracter temporar sau permanent, lacurile și zonele inundabile și de protecție aferente acestora, existente pe teritoriul administrativ al comunei Cojasca.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TH -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, șanturi, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatării și întreținerii râurilor sau funcțiunilor complementare admise.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări pentru poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurii de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.
- Lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.
- Amenajări pentru agrement, sport și loisir, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzonă sunt interzise:

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;
- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:
 - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
 - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
 - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;

- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

ARTICOLUL 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparțin se interzice temporar construirea pentru:

- orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatare, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;
- lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) și a documentațiilor specifice;
- zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, unde nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

ARTICOLUL 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparțin se interzice definitiv construirea pentru:

- orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor. 107/1996, anexa 2;
- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau crează pericol de poluare sau accidente ;
- conform legii, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop;
 - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TH1 : - * : POT_{maxim} = -

*conform legislației în vigoare

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TH1 : - : CUT_{maxim} = -

**conform legislației în vigoare

II.10 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN -**EX****GENERALITĂȚI**

Cuprinde terenurile aflate în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan.

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ.

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

Restricții provizorii recomandate

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - realizarea drumurilor noi propuse;
 - realizare și modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.

Unitățile teritoriale de folosință ale comunei Cojasca sunt:

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere;

EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

EX5 - Zone cu terenuri aferente zăcămintelor de țiței și gaze naturale;

EX6 - Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural;

EX7 - Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare balastiere ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică.

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente căilor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, aducțiuni de apă, etc.

DRUMURI - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

Pe teritoriul comunei există un drum județean (DJ 711, DJ 711A), două drumuri comunale (DC 43, DC 43A) și drumuri locale.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament:

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

-1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

-2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

-3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

-5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

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

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

Categoria drumului	Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță (m)
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

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

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- realizarea de drumuri publice ;
- modernizarea drumurilor și intersecțiilor existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accese, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației.
- Propunerile de amenajare intersecții, reabilitare-modernizare poduri și podețe, precum și propunerile de poduri noi, marcate cu un semn distinct (cerc) pe Planșa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - zonificare", indică, de regulă, recomandarea întocmirii unui PUD cu regulament aferent pentru implicațiile asupra zonelor riverane. Oportunitatea întocmirii PUD va fi stabilită de autoritatea publică competentă, iar zonele ce urmează a fi reglementate prin PUD vor fi determinate cu rigurozitate la momentul respectiv, prin colaborarea cu un proiectant de specialitate atestat.
- Pentru realizarea unor lucrări noi (drumuri propuse pe trasee noi, traversări propuse peste cursuri de apă - poduri și podețe), lucrări ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism de tip PUZ cu regulament aferent, cu documentațiile tehnice de specialitate, care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare și ocupare a terenului, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului natural și construit, pentru fiecare situație în parte.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexe comerciale, depozite en-gros, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice);
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizarea și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare.

REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Cojasca, există LEA (linii electrice aeriene) de înaltă tensiune (400kV) și de joasă tensiune. Lățimea zonei de protecție față de LEA (liniile electrice aeriene) este în funcție de capacitatea lor de transport : 24m (12m de o parte și alta) pentru LEA 20kV, 37m (18,5m de o parte și de alta) pentru LEA 400kV

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Amplasarea obiectivelor energetice (posturi de transformare, linii electrice).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor existente care subtraversează zona de protecție și siguranță se va face pe baza unor proiecte întocmite de societăți comerciale autorizate și vor fi supuse avizării Electrica S.A.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă autorizarea construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zonele de protecție și siguranță LEA.

REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții, conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008, din 5 februarie 2009, actualizată la data de 29 iulie 2010.

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

Zona de siguranță include și zona de protecție.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelilor de conducte și cabluri, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorare și exploatare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigențelor **Legii nr. 10 / 1995** privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta distanțele minime de protecție și de siguranță față de echipamentele tehnologice din teritoriu, distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

REȚELE DE TRANSPORT PRODUSE PETROLIERE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

- Transportul de produse petroliere se face în conformitate cu prevederile din Ordinului 196 / 10 octombrie 2006 al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului (SNTTGCE).

În același act normativ se definesc:

- **Distanța de protecție** - distanța minimă care asigură accesul în vederea exploatării SNTTGCE, inclusiv realizarea intervențiilor la acestea. Distanța se măsoară din axul conductei, de o parte și de alta a acesteia.
- **Distanța de siguranță** - distanța minimă care trebuie asigurată în vederea menținerii gradului de securitate al obiectivelor din cadrul SNTTGCE, și vecinătăți. Aceasta se măsoară din axul conductei la punctul cel mai apropiat al unei instalații, construcții etc. sau ca distanță între punctele cele mai apropiate a două instalații, construcții etc.

Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de 10 m de o parte și de alta a conductei. Zona de siguranță este zona în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.”

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Conform normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.
- Se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cele cu caracter provizoriu în zona de siguranță care este de 10 m de o parte și de alta a conductelor.

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecție a infrastructurii de transport țiței este de 10,00 m de-o parte. În zona de siguranță este zona de protecție în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

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

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Realizarea activităților agricole;

Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;

În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești și a exploatațiilor agricole, a căror suprafață nu va depăși 100 mp. (L. 119/2005) Autorizarea acestor lucrări se face de către Consiliul Județean Dâmbovița.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor;**
- Pentru orice construcție care prin funcționarea sa (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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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.

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Activități conform codului silvic român.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Apele fac parte din domeniul public al statului. Cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general. Sunt perimetre protejate – ecologic, peisagistic, sanitar.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor;
- circulația pe cursurile de apă, lacuri naturale, cu barci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor și reglementărilor legale;
- orice altă utilizare a albiilor minore se va face cu avizul de gospodărire a apelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora.

- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizatie de gospodărire a apelor;
- utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industriale respective au profil tehnologic necesar și capacități disponibile. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților, și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

EX5 - Zone cu terenuri aferente zăcămintelor de țiței și gaze naturale

SONDE PETROLIERE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Una dintre resursele minerale de pe raza comunei Cojasca o reprezintă petrolul, pe raza comunei fiind amplasate mai multe sonde și parcuri petroliere.

Înființarea și post-utilizarea unor exploatări de țiței se va face conform Avizului de mediu emis de Agenția pentru Protecția Mediului.

După finalizarea lucrărilor de exploatare, terenul va fi supus unor lucrări pentru refacerea mediului (ecologizarea suprafețelor afectate de lucrările de exploatare).

UTILIZĂRI ADMISE

- Se permite autorizarea sondelor petroliere fără a fi necesară întocmirea unor documentații de urbanism sau de amenajarea teritoriului;
- Exploatarea resurselor naturale se va autoriza conform legislației în vigoare;
- Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivul în mediul înconjurător;
- La terminarea activității de exploatare, se impune realizarea de lucrări de ecologizare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- autorizarea amplasării de sonde noi, se va putea face numai după obținerea avizului de mediu și în prezența acordului scris, obținut în formă autentică, a deținătorilor de teren din întreaga zonă de protecție (cu raza de 50 m)

UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă efectuarea de operații tehnologice în afara careurilor sondelor, iar în cazul în care aceasta nu este posibil tehnic, instalațiile infestate cu produs petrolier vor fi depozitate temporar doar în zone impermeabilizate cu folie impermeabilă (sau alte soluții de impermeabilizare a zonei);
- Este interzisă evacuarea și injectarea de reziduuri provenite de la sondele de exploatare în alte sonde.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, parcelele aferente trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără să aibă acces, cu avizul unității teritoriale de pompieri din cadrul ISU.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării echipamentelor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră.

ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = -;

H max = tehnologic

EX6 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Pentru siturile arheologice, se instituie zonele aferente de protecție, pentru a se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit său natural; zona de protecție este suprafața de jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu o rază de 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Situri arheologice: lucrări agricole cu arătura până la 30 cm;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se va face cu avizul Ministerului Culturii în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de interes național și cu avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local, respectând art. 9 din Regulamentul General de Urbanism;
- în cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri de pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole sau ale calamităților naturale, trebuie să se recupereze piesele, să se împiedice distrugerea contextului din teren și să se anunțe în maxim 48 ore specialiștii Complexului Muzeal „Curtea Domnească” din Târgoviște.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic lucrările agricole ce presupun o arătură cu adâncime mai mare de 30 cm.

EX7 – Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare balastiere ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică

GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI:

Pe teritoriul comunei Cojasca, au fost puse în evidență importante resurse de agregate naturale de râu. Înființarea și post-utilizarea unor exploatare a produselor de balastieră se va face conform Avizului de gospodărire a apelor emis de Administrația Națională „Apele Române”. După finalizarea lucrărilor de exploatare a agregatelor naturale, terenul va fi supus unor lucrări pentru refacerea mediului (ecologizarea suprafețelor afectate de lucrările de excavații).

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Exploatarea resurselor de agregate naturale se va autoriza conform legislației în vigoare;
- Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivul în mediul înconjurător;
- La terminarea activității de exploatare, se impune realizarea de lucrări de înierbare și plantare arbuști specifici zonei (cătină, plop alb/negru salcie, anin, etc.).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Din punct de vedere economic cea mai eficientă destinație a suprafețelor de teren rămase în urma lucrărilor de extracție a agregatelor minerale este cea de bazin piscicol;
- Pentru amenajarea bazinului piscicol, lucrările de taluzare a malurilor bazinului se vor face cu materialul provenit de la decopertarea zăcămintului de agregate naturale. Taluzurile și platformele se pot acoperi cu un strat de pământ vegetal, care va fi înșămânțat cu iarbă deasupra cotei apei și cu plante acvatice sub apă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

EX8 – Zone cu terenuri aferente construcții hidrotehnice, antene GSM, etc

**POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

POT_{maxim} = 80%**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).****CUT_{maxim} = -;****H max = tehnologic**

III. ANEXE

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

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

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

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

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

Regulamentul local de urbanism al Comunei Cojasca a fost elaborat în conformitate cu **Legea 350/2001- a amenajării teritoriului și a urbanismului (cu modificările ulterioare), Legea 50/1991 (republicată în 1997, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și cu unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul MLPAT nr. 91/1991 privin formulele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:**

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea administrației publice locale - nr.215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 33/1994 privind exproierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată ulterior prin legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr 43/1997 privind statutul juridic al drumurilor;
- Ordin nr.13/N/1999 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a PUG;
- Ordin nr.21/N/2000 al ministrului Lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordin nr.201/N/2000 al ministrului Lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Ordinul ministrului transporturilor construcțiilor și turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, nr.1430/2005;
- Ordinul ministrului Lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Român de Informații pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor nr.34/N/1995 / M.30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995;
- Ordinul ministrului Lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Roman de Informații, al ministrului justiției, al directorului Serviciului de Telecomunicații Speciale, al șefului Serviciului de Informații Externe și al directorului Serviciului de protecție și pază privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar nr. 3376/MC/2.05.1996 /M.3556/9.05.1996/ 2102/8.05.1996/667/ CF/9.05.1996/ 4093/9.05.1996/ 2012/7.05.1996/ 14083/9.05.1996/ D-821/8.05.1996;
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului;
- Legea privind protejarea monumentelor istorice nr.422/2001;
- Hotărârea Guvernului nr.382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

III.2. Regulament intervenție / recomandări – prescripții specifice pentru aspectul exterior

Prescripții generale

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

Prescripții pentru clădirile cu valoare istorică și arhitecturală

- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturală (conform planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare) se va aviza de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița .
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii;

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- clădirile cu valoare de monument istoric și cele cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul inițial prin suprimarea adăugirilor ulterioare lipsite de valoare sau care afectează în mod negativ imaginea clădirii. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea inițială;
- la clădirile cu valoare de monument se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profirelor și a tâmplăriei exterioare;
- pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii, de studiile de istorie, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale;
- dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuată până la stabilirea destinației elementelor;
- în zona protejată pentru lucrările de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip intervenție asupra clădirilor, zona de șantier va fi protejată în întregime de o pânză tip banner ce va avea imprimată pe latura (laturile) dinspre stradă imaginea fațadei (fațadelor) viitoare clădiri, la scala 1/1;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală înlocuirea ferestrelor, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imită culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu sunt admise uși metalice prefabricate sau uși din profile termopan. Ușile vizibile către strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului ușilor originale sau cu refacerea unui desen de ușa. Pentru ușile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe din zona de spate a clădiriiojascalor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - servicii sanitare sau spații tehnice;
- la clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit modificări ale șarpantelor sau volumetriei acoperișului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală finisarea pereților exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umidității din pereți. Nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar băiuite și lăcuite cu lacuri mate astfel încât, la final să pară învechite sau protejate cu materiale bituminoase «cătrănite»;
- dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smaltuită sau nu, acestea se vor pastra în culoarea naturală;
- nu se admite placarea fațadelor cu elemente de faianță - gresie care imită piatra sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatra, metal, lemn, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.

Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de fundamentare „Studiu istoric general pentru delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu construit”, clădirile din interiorul Zonei de Protecție au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. Pentru clădirile valoroase, prezentate în Anexa - Clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală la prezentul regulament se instituie următoarele reglementări:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Anexa - Cladiri cu valoare arhitecturala si ambientala la prezentul regulament la prezentul regulament cuprinde lista imobilelor din categoriile 1 și 2.

Pentru clădirile din interiorul Zonei de protecție neincluse în această listă este permisă restructurarea totală sau parțială, cu respectarea legii.

În interiorul zonelor de protecție arheologică, marcate ca atare în planșa. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN Dambovita, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.

Prezenta reglementare se aplică pe întreaga suprafață a UAT Cojoasca.

Prescriptii pentru insertii de cladiri in zone in care se regasesc clădiri tradiționale, cu valoare istorică și arhitecturală

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

Prescriptii pentru insertii de cladiri în zone în care nu se regăsesc clădiri tradiționale, cu valoare istorică și arhitecturală

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

Publicitate

- în situația în care, pe fațada sau pe calcanul unei clădiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau calcanul respectiv;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;
- firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:
 - a) pe clădirile de locuit cu spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;
 - d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive suport;
- panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m;
- pe fațada spațiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme și alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor;
- panourile de publicitate amplasate pe fațada unui spațiu comercial se vor diferenția față de firmă prin culoare, formă sau dimensiune;
- în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;
- firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;
- în situația amplasării pe terasele sau acoperișurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea maxim 3 m lățime.

III.3. Regulament - accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare următoarele accese carosabile, pe tipuri de construcții:

Construcții administrative

- - accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult

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

Construcții de cultură

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

Construcții de învățământ

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

Construcții de sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de cat I, a II-a vor fi realizate prin:
 - strazi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
 - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement

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

Construcții de turism

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

III.4 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Conform **OMS 994/2018, art. 11**, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt următoarele:

1. **Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m**
2. **Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m**
3. **Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m**
4. **Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m**
5. **Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m**
6. **Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m**
7. **Ferme de păsări, până la 1000 de capete: 50 m**
8. **Ferme de păsări, între 1001-5.000 de capete: 500 m**
9. **Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m**
10. **Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete : 200 m**
11. **Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m**
12. **Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m**
13. **Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m**
14. **Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m**
15. **Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m**
16. **Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m**
17. **Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m**
18. **Ferme și crescătorii de struți: 500 m**
19. **Ferme și crescătorii de melci: 50 m**
20. **Spitale veterinare: 30 m**
21. **Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m**
22. **Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m**
23. **Abatoare : 500 m**
24. **Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m**
25. **Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m**
26. **Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m**
27. **Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m**
28. **Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m**
29. **Stații de epurare a apelor uzate: 300 m**
30. **Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m**
31. **Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m**
32. **Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m**
33. **Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m**
34. **Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m**
35. **Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m**
36. **Crematorii umane: 1.000 m**
37. **Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m**
38. **Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m**
43. **Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m**
45. **Depozitele de fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 100 m**
46. **Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune(mangal):1000m**
47. **Parcuri eoliene: 1.000 m**
48. **Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m**
49. **Rampe de transfer deșeuri 200 m.**

Distanțele minime de protecție sanitară pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru orice activitate supusă reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza raportului de mediu, a planului de amplasament, certificatului de urbanism și a memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor.

Conform OMS 994/2018, termenul "teritorii protejate" se referă la: teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanți fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

Conform HGR 930/2005,

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

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

Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergențe naturale, drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Conf. HGR 930/2005, art. 21 și art. 22, terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținători, dar cu interzicerea:

- a. utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b. utilizării substanțelor fitosanitare;
- c. irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d. amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e. pășunatul și înșilozarea nutrețurilor;
- f. amplasarea de sere și de iazuri piscicole.

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

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

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

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

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

III.5 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE

Conform art. 40 al Legii nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă;
- suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite cu apă și de vegetație acvatică, precum și a plajei și a falezei mării;
- suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;
- suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidarea a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor;

Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr.2 a legii nr 107 din 25 sept. 1996 actualizată. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la lit d), e) și f) se extinde și asupra zonelor de protecție ale acestora.

III.6 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA COJASCA

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 1 – ZONA CENTRALĂ	ZC	POT: 50%; CUT: 1.30	P+1+M	Hmax cornisa=10.00 m; Hmax coama=14.00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 2 situat in zona de protectie a monumentului DB-II-m-B-17426 - Biserica "Sf. Nicolae"	LIZP	POT: 20%, CUT: 0,20	P	Hmax cornisa=4.00 m; Hmax coama=6.00 m.
	IS	POT: 20%, CUT: 0,20	P	Hmax cornisa=4.00 m; Hmax coama=6.00 m.
	ID	POT: 20%, CUT: 0,20	P	Hmax cornisa=4.00 m; Hmax coama=6.00 m.
	GC	POT: 50%; CUT: 0.50	P	Hmax cornisa=3.00 m.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 3 – SAT COJASCA	Li	POT: 30%, CUT: 0.75	P+1+M	Hmax cornisa=8.00 m; Hmax coama=11,50 m.

	IS	POT: 50%; CUT: 1.30	P+1+M	Hmax cornisa=10.00 m; Hmax coama=14.00 m
	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	A	POT: 60%; CUT: 1.80	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	SP1	POT: 50%; CUT: -		
	SP2	POT: 15%; CUT: 0.15	P	
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 4	Li	POT: 30%; CUT: 0,75	P+1+M	Hmax cornisa=8.00 m; Hmax coama=11,50 m;
	IS	POT: 50%; CUT: 1.30	P+1+M	Hmax cornisa=10.00 m; Hmax coama=14.00 m;
	A	POT: 60%; CUT: 1.80	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	SP1	POT: 50%; CUT: -		
	SP2	POT: 15%; CUT: 0.15	P	
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	
	GC	POT: 50%; CUT: 0.50	P	Hmax cornisa=3.00 m.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 5	Li	POT: 30%; CUT: 0,72	P+1+M	Hmax cornisa=8.00 m; Hmax coama=11,50 m;
	IS	POT: 50%; CUT: 1.30	P+1+M	Hmax cornisa=10.00 m; Hmax coama=14.00 m.
	SP1	POT: 50%; CUT: -		

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 6	Li	POT: 30%; CUT: 0,75	P+1+M	Hmax cornisa=8.00 m; Hmax coama=11,50 m.
	IS	POT: 50%; CUT: 1.30	P+1+M	Hmax cornisa=10.00 m; Hmax coama=14.00 m
	SP1	POT: 50%; CUT: -		
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 7	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	

III.7 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al comunei Cojasca, județul Dâmbovița, definiții preluate din:

- "Ghid termeni de specialitate – AMITRANS 1A01/Model conceptual și metodologic", autor: lect. drd. arh. G. Pascariu, corelat cu definițiile din:
- Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1999 cu completările și modificările ulterioare;
- Ord. MLPAT nr.13/N/2000.

CARACTER DIRECTOR

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

CENTRALITATE

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

CENTRU POLARIZATOR

Localități importante aflate la intersecția unor axe considerate direcții preferențiale de dezvoltare.

Localități ce asigură o gamă de servicii pentru alte localități din aria de influență.

POLARIZARE

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

CERTIFICAT DE URBANISM – CU

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

CIRCULAȚIA TERENURILOR

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

COLECTIVITATE LOCALĂ

Totalitatea cetățenilor din unitatea administrativ – teritorială.

COMUNĂ

Unitate administrativ-teritorială de bază care cuprinde populația rurală reunită prin comunitatea de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social- culturale, geografice și demografice. Satele în care își au sediul autoritățile publice ale comunei sunt sate reședință.

COMUNITATE LOCALA

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

COMPETENȚĂ DE AVIZARE / APROBARE

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

DEZVOLTARE DURABILĂ

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

DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ

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

DEZVOLTARE URBANĂ

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

ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE

Serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonelor de locuire – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

INDICATOR

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

MANAGEMENT

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

MONUMENT

Operă de sculptură sau de arhitectură; construcție de o deosebită valoare istorică sau arhitectonică.

Document istoric, scriere, creație culturală de însemnătate națională sau internațională.

MONUMENT ISTORIC

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

PARC

Spațiu verde autonom, sau mai rar aferent unui important monument având o suprafață de cel puțin 20ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o **administrație** proprie. Necesitatea parcului apare în general în cazul **orașelor** cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (orașenesc) sau specializat în cazul unei funcțiuni dominante (parc: sportiv, de distracție, dendrologic).

Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a **aglomerației** urbane sau chiar **orașul** în întregime, prin interacțiunea dintre mediul urban, activitățile de cercetare și întreprinderile industriale.

PARC INDUSTRIAL

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

PARCELARE

Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime

Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un **teren** situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, lucrări edilitare de folosință comună.

REPARCELAREA

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

POLITICI URBANE

Reprezintă direcțiile de acțiune, formulate de Consiliul local pe baza programului electoral, privind modul de rezolvare a unor clase identificabile de probleme. Direcțiile de acțiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuințe, dezvoltarea economică, îmbunătățirea serviciilor publice, protecția mediului, revitalizarea urbană.

POTENȚIAL ECONOMIC

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

POTENȚIAL TURISTIC

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

RELAȚII URBAN – RURAL

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

REZERVAȚII NATURALE

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

SUBURBANIZARE

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

TERITORIU EXTRAVILAN

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

TERITORIU INTRAVILAN

Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ – teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

URBANISM

Ansamblul regulilor care guvernează nașterea, dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.

Activitate operațională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor

Cuprinde toate localitățile țării, organizate în **rețea**, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în **teritoriu**; aplicarea **obiectivelor** are în vedere întreg teritoriul administrativ al **orașelor** și **comunelor** sau zone din acestea.

UTILIZARE DURABILĂ

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

ZONARE

Împărțirea unui **teritoriu** în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.

În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se definește ca zonare funcțională. Zonarea funcțională aplicată teritoriului unei localități este sinonimă cu termenul zonificare.

ZONĂ DE CONVERSIE INDUSTRIALĂ

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

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

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

ZONĂ PROTEJATĂ

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

ZONĂ DE RISC NATURAL

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

Zonificarea funcțională a Comunei Cojasca și a satelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșele **“Reglementări Urbansitice – Zonificare”** este conformă cu prevederile prezentului RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

Întocmit,
arh. Emil Stănescu

