

Colectiv de elaborare:

ADMINISTRATIV

Administrator:

Andreea Ioana Stoica

COLECTIV DE ELABORARE URBANISM

PROIECTAT,
arh. urb. Dan NIȚESCU

COAUTOR,
arh. urb. Mircea NIȚESCU

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE.....	5
I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG MORENI.....	5.
I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	5
I.3. DOMENIUL DE APLICARE	8
I.4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	9
I.5. CONDIȚII DE APLICARE	10
I.6. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	10
I.7. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....	10
I.8. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	13
I.9. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE.....	15
I.10. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC	16
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	17
II.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	17
II.2. REGULI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC	18
II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	23
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	23
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	25
II.6. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE DE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII	27
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	28
III. ZONIFICAREA TERITORIULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.....	30
III.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	30
IV. PREVEDERILE R.L.U. MORENI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE.....	31
IV.1. ZONA CENTRALĂ - ZC	31
IV.2. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS	36
IV.3. ZONE PENTRU LOCUINȚE - L	42
IV.4. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - I	51
IV.5. ZONE PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE - A	57
IV.6. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT- P	62
IV.7. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - GC	66
IV.8. ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE - TE	70
IV.9. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C	75
IV.10. ZONE MIXTE – LM/IS, LM/IS, ID/IS, IS/P	80
IV.11. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TA	99

IV.12. ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX	106
EX1 – ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ, INCLUSIV ZONE DE PROTECȚIE	106
EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE	109
EX3 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE	110
EX4 - ZONE CU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	110
EX5 – ZONE CU TERENURI DESTINATE ZONELOR DE PROTECȚIE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT.....	111
V. PREVEDERI LA NIVEL DE U.T.R.....	112
V.1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ LA NIVELUL MUNICIPIULUI MORENI.....	112
VI.GESTIONAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	119
VII. ANEXE	121
VII.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ.....	121
VII.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELEI HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE.....	123
VII.3. DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	123

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG MORENI

I.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (**RLU**) aferent Planului Urbanistic General (**PUG**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul intravilan al municipiului MORENI și al cartierelor sale componente: TISA, PLEAȘA, SCHELA MARE, ȚUICANI și BANA.

I.1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG însoțește Planul Urbanistic General al Municipiului Moreni si constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Moreni.

I.1.3. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale si/sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale localităților, se va schimba conceptia generală care a stat la baza PUG aprobat si implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUG.

I.1.4. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General al municipiului Moreni, inclusiv a cartierelor sale componente si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia inițială.

Orice PUZ care modifică prevederile din Planul Urbanistic General al municipiului Moreni și implicit din Regulamentul Local de Urbanism aferent va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, atât pentru Planul Urbanistic General al municipiului Moreni, cât si pentru Regulamentul Local de Urbanism, precum si un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele din documentatia inițială. Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe plansele desenate si în piesa scrisă din documentatia elaborată initial.

Hotărârea de aprobare a PUZ de către Consiliul Local al Municipiului Moreni (C.L.M.M.) va descrie în mod explicit modificările aduse documentatiei de urbanism aprobate initial: Planul Urbanistic General al municipiului Moreni și implicit Regulamentul Local de Urbanism aferent.

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de realizare a construcțiilor, standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de stabilitate, securitate și siguranță în exploatare, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, precum:

I.2.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I-IV);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;

■ Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016, actualizată prin Legea nr. 193 din 28 octombrie 2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991;

■ Ordinul MLPTL nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 3451/2013;

■ HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată 2002;

■ HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

■ Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

■ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;

■ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;

■ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;

■ Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;

■ Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;

■ Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;

■ Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

■ Planul Urbanistic General pentru localitățile municipiului Moreni, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru localitățile municipiului Moreni, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

1.2.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

■ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

■ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;

■ Legea nr. 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;

■ Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;

■ Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;

■ Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;

■ Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

■ Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil

1.2.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției-cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003;

1.2.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele :

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;
- Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
- Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- Ordinul M.C.C. Ordinul nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice;

1.2.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

1.2.1.6. Acte normative privind utilitățile:

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale ;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;
- Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;
- Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014;

1.2.2. Regulamentul Local de Urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUG, el întărend și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.3.1. R.L.U.M.M. (Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Moreni) aferent P.U.G.M.M. (Planul Urbanistic General al Municipiului Moreni) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan (trupurile de bază ale municipiului MORENI și al cartierelor sale componente: TISA, PLESA, SCHELA MARE, ȚUICANI și BANA) cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al municipiului Moreni.

I.3.2. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului municipiului Moreni, precum și în extinderile acestuia, propuse conform P.U.G. a fi efectuate până în anul 2028, în interiorul teritoriului administrativ.

I.3.3. Pentru zona centrală și zonele din extensiile de intravilan, acolo unde este necesară reparcelarea, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale municipiului Moreni, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ-urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al municipiului Moreni privind dezvoltarea localității.

Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sunt identificate în planșa Propuneri și Reglementări

I.3.3.1. Teritoriul intravilan compact al municipiului Moreni este compus din 17 unități teritoriale de referință (UTR):

- UTR nr. 1 – ZONA CENTRALĂ ADMINISTRATIVĂ
- UTR nr. 2 – EXTENSIA ZONEI CENTRALE
- UTR nr. 3 – ZONA REZIDENȚIALĂ STADION „FLACĂRA”
- UTR nr. 4 – ZONA REZIDENȚIALĂ PLAIULUI + BARONEȘTI + SPIREȘTI + altele
- UTR nr. 5 – ZONA REZIDENȚIALĂ H.C.C.
- UTR nr. 6 – ZONA REZIDENȚIALĂ SÂNGERIȘ
- UTR nr. 7 – ZONA REZIDENȚIALĂ TISA
- UTR nr. 8 – ZONA REZIDENȚIALĂ PRIMĂRIE + CLUB „FLACĂRA”
- UTR nr. 9 – ZONA REZIDENȚIALĂ SCHELA MARE
- UTR nr. 10 – ZONA REZIDENȚIALĂ PLEAȘA
- UTR nr. 11 – ZONA REZIDENȚIALĂ ȚUICANI
- UTR nr. 12 – ZONA MIXTĂ STADION + SEDIU PETROM
- UTR nr. 13 – ZONA REZIDENȚIALĂ GRUP ȘCOLAR INDUSTRIAL MORENI
- UTR nr. 14 – ZONA REZIDENȚIALĂ BANA
- UTR nr. 15 – ZONA INDUSTRIALĂ I.M.U.T. + PETROM
- UTR nr. 16 – ZONA INDUSTRIALĂ AUTOMECHANICĂ + ROMARM + PARC INDUSTRIAL
- UTR nr. 17 (L, IS, I, A, GC, TE, MIXT) – TRUPURI ÎN INTRAVILAN IZOLATE

I.3.4. Teritoriul intravilan al municipiului Moreni, aprobat conform legii și figurat în planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ", va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, prin grija administrației publice locale.

I.3.3. Zonificarea funcțională a municipiului Moreni și a cartierelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșă este conformă cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

I.3.4. Impărțirea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei care cuprinde delimitarea UTR -urilor și care face parte integrantă din RLU aferent PUG al municipiului Moreni.

Unitatea Teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare și care ridică probleme specifice de gestiune urbană.

Teritoriul intravilan al municipiului MORENI, inclusiv al cartierelor sale componente a fost împărțit într-un număr de 17 UTR-uri și s-au delimitat prin limite fizice existente în teren : strazi, linie C.F., ape, limite de proprietate. Ele cuprind fie o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR-urile sunt reprezentate în planșa de reglementări din P.U.G. al municipiului Moreni și în planșele de delimitare și descriere a UTR care fac parte integrantă din R.L.U. al municipiului Moreni, determinate pe baza următoarelor elemente de analiză și decizie:

I. Limite fizice existente în teren (limite de proprietate, străzi, elemente naturale) astfel încât să se deceleze cu ușurință zonele pentru care se elaborează planuri urbanistice zonale (PUZ) cu regulament aferent (RLU);

II. Funcțiunea predominantă a zonei și a subzonelor funcționale;

III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață ;

Deși unele unități teritoriale de referință (UTR-uri) au suprafețe relativ mari, există suficiente elemente naturale și antropice, care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu pe suprafețe mai mici în cadrul PUZ.

• *Funcțiunile urbane* reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și conditionate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatorii spațiali și indicatorii de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa la R.G.U.

• *Autorizarea* executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul Local și cu anexa nr. 1 din R.G.U.

• *Destinația* terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Tesutul urban al municipiului nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în R.L.U. - Zone și subzone funcționale.

I.4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

I.4.1. 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 municipiului Moreni.

I.4.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al municipiului.

I.4.3. 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 a Teritoriului Național și Strategia de Dezvoltare a Județului Dâmbovița. Prezentul PUG și RLU au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialului de dezvoltare al municipiului Moreni.

I.4.4 Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Moreni 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 cu 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.

I.4.5 Zona de studiu și zona reglementată în documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Moreni după aprobarea Planului Urbanistic General vor fi dimensionate astfel încât să se asigure o relație coerentă cu vecinătatea și cu cadrul urban existent al municipiului Moreni, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă. Se vor evita soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate sau care promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

I.4.6 Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, completată 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 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, în cazul PUZ, a unui aviz de oportunitate.

I.5. CONDIȚII DE APLICARE

I.5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 și le detaliază.

I.5.2. Prezentul regulament este un regulament-cadru având caracter director și de reglementare. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau a unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cazuri specificate în continuare atât la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

I.5.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

I.6. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.6.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire și aliniere, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alte modificări conform legislației în vigoare.

I.6.2. 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 a municipiului.

I.6.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

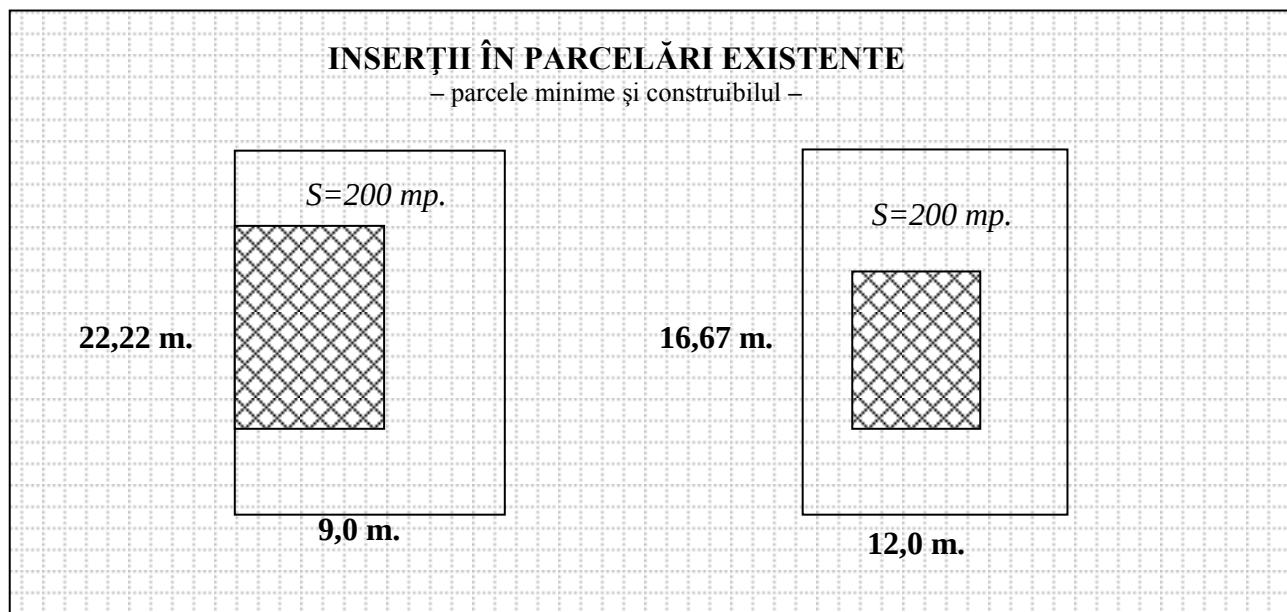
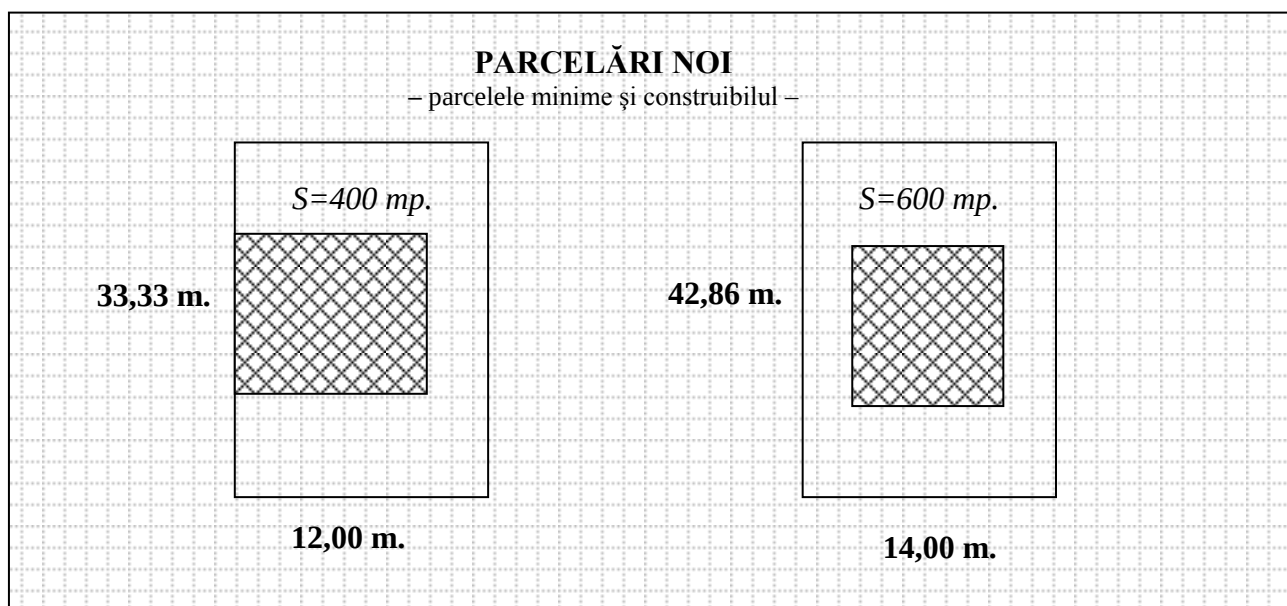
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de Consiliul Județean Dâmbovița și Consiliul Local al municipiului Moreni, în baza unui aviz de oportunitate, conform legislației în vigoare.

I.6.4. Inițierea elaborării documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va realiza conform legislației specifice în vigoare.

I.7. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

I.7.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
PARCELĂRI NOI		
front minim	cuplat	12 metri
	izolat	14 metri
suprafața minimă	cuplat	400 mp.
	izolat	600 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Intre 1/1 si 1/3	
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE		
front minim	cuplat	9 metri
	izolat	12 metri
suprafața minimă	cuplat	200 mp.
	izolat	200 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	



I.7.2. 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.

I.7.3. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul construirii se va preciza prin PUD.

I.7.4. 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.

I.7.5. 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.

I.7.6. Orice acces la drumurile publice clasificate se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și al Poliției Rutiere.

1.7.7. 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 căi 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 pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și a celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

1.7.8. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se constată că nu se modifică relieful în zonă (atât în intravilan, dar și în extravilan), indiferent de importanța și destinația construcției.

1.7.9. Atât amplasarea construcțiilor pe parcelă, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, 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 va face 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 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 de la alineatul de mai sus.

- Valoarea iluminatului natural (pentru solstițiul de iarnă, cer acoperit), va fi pentru:

- încăperi de locuit: - min. 30 lx (e : factor lumină zi = 0,75 %);
- bucătării: - min. 60 lx (e = 1,5%);
- băi, holuri, coridoare: - min. 16 lx (e = 0,4%).

- Raportul dintre aria ferestrelor și aria pardoselilor, va fi pentru:

- camere de locuit 1/6...1/8;
- celelalte încăperi 1/8...1/10;
- scări 1/10...1/14.

- 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 de la alineatul de mai sus.

- În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ, 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, cumulativ cu rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare care să asigure durata minimă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

1.7.10. Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = minimum 2,55 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- baie și WC - 22°C;
- camera de zi - 22°C;
- dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și WC-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și bucătăriilor. Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

I.8. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I.8.1. 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, în consecință, la necesitatea încadrării terenului în altă categorie de UTR.

I.8.2. 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.

I.8.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

I.8.4. În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin P.U.G. și R.L.U. aferent avizat și aprobat.

I.8.5. Regulamentul este alcătuit pentru zone, subzone și unități teritoriale de referință:

L – ZONA DE LOCUIRE

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

POT: 40%; CUT: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+2; Hmaxim cornișă= 10,00 m

LM – subzona de locuire colectivă cu regim de construire compact;

POT: 30%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălțime: P+4E; Hmaxim cornișă=15,00 m

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

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

POT: 50-70%; CUT: 1,50-2,10; Regim maxim de înălțime: P+2; Hmaxim cornișă= 10,00 m*

• pe terenurile cu destinația IScx - Funcțiuni complexe :

POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*

• pe terenurile cu destinația ISa - Construcții administrative:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISsa - Sedii administrative, telefon, R-TV, posta:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISf - Construcții financiar – bancare, asigurări:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISc - Construcții comerciale:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISps - Construcții pentru prestări servicii:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISi - Construcții pentru învățământ:	POT = 60% / CUT = 1,8 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISas - Construcții pentru asistență socială:	POT = 60% / CUT = 1,8 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISS - Construcții de sănătate:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația IScs - Construcții sportive:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISct - Construcții de cult:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația IScu - Construcții de cultură:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*

* Excepție fac terenurile situate pe masivul de sare, unde înălțimea maximă admisă este P+1, având Hmaxim cornișă = 7,00 m

ZONE MIXTE

Lm/IS – subzona mixtă compusă din locuire individuală și instituții publice și servicii situată în țesut tradițional:
POT: 40%; CUT: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+2*; Hmaxim cornișă = 8,00 m

LM/IS – subzona mixtă compusă din locuire colectivă și instituții publice și servicii :
POT: 30%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălțime: P+4*; Hmaxim cornișă=15,00 m

I/IS – subzona mixtă compusă din industrie și unități de depozitare și instituții publice și servicii;
POT: 60%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălțime: P+2E*; Hmaxim cornișă = 12,00 m/tehnologic;

IS/P – subzona
POT: 60%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălțime: P+2E*; Hmaxim cornișă = 12,00 m/tehnologic;

* Excepție fac terenurile situate pe masivul de sare, unde înălțimea maximă admisă este P+1, având Hmaxim cornișă = 7,00 m

I – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

I – subzona activităților industriale, cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală :
POT: 60%; CUT: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+1E; Hmaxim cornișă = 12,00 m/tehnologic;

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

POT: 60%; CUT: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+1E; Hmaxim cornișă = 12,00 m/tehnologic;

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

GC – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
POT: 85%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; Hmaxim cornișă = tehnologic;

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

GCc – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;
POT: 85%; CUT: 1,0; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim la cornișă: 3,00 m;

TE – ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
POT: 85%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; Hmaxim cornișă = tehnologic;

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

P – ZONA SPAȚIILOR VERZI

PP – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat;

POT: 15%; CUT: 0,15; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim cornișă: 3,00 m;

PS – amenajări sportive:

POT: 85%; CUT: -; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

Ppr – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție;

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

Pagr – amenajări de agrement :

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

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Cf – subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente;

POT: 85%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: tehnologic; Hmaxim la cornișă: - m;

Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate căilor ferate va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației;

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

POT: 85%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: tehnologic; Hmaxim la cornișă: - m;

TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim 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;

1.8.6. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare durabilă a municipiului Moreni în perioada 2016-2026, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

1.8.7. Totodată regulamentul ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și construcțiilor (Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 și Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicite).

I.9 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

1.9.1. 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.

1.9.2. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, situri Natura 2000, precum și în celelalte zone protejate de interes național sau local, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului.

1.9.3. 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 va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

1.9.4. 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.

1.9.5. 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 1.9.4.

MONUMENTE CLASATE CONFORM L.M.I. 2015

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE - MUNICIPIUL MORENI -					
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	Specificații
929	DB-II-m-B-17579	Casa Adolf Dancu	Str. 22 Decembrie 1989, nr. 51	înc. sec. XX	demolată
930	DB-II-m-B-17580	Casa Tudor Dancu	Str. 22 Decembrie 1989, nr. 57	înc. sec. XX	demolată
931	DB-II-m-B-17581	Casa Ion Tănăsescu	Str. I.L. Caragiale nr. 2	1925	-
932	DB-II-m-B-17582	Casa Dumitru Focșeneanu	Str. I.L. Caragiale nr. 4	înc. sec. XX	neidentificată în teren
933	DB-II-m-B-17583	Biserica "Adormirea Maicii Domnului", "Sf. Dimitrie" - Stavropoleos	Str. Cimitirului	1891 - 1895	-
934	DB-II-m-B-17584	Biserica "Schimbarea la Față"	Str. Mihai Viteazul nr. 3	1868	-
935	DB-II-m-B-17585	Casa Mihai Gălățeanu	Str. Teilor nr. 8, în colonia muncitorească Astra Română	înc. sec. XX	-
936	DB-II-m-B-17586	Casa Gheorghe Stan	Str. Teilor nr. 12, în colonia muncitorească Astra Română	înc. sec. XX	-
937	DB-II-m-B-17587	Casa Dumitru Șovăială	Str. Teilor nr. 22, în colonia muncitorească Astra Română	înc. sec. XX	-
938	DB-II-m-B-17588	Casa Ion Neagu	Str. Unirii nr.20	înc. sec. XX	-

ZONE NATURALE PROTEJATE: - nu există -

I.10 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

I.10.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

I.10.2. 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 altele asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent Planului Urbanistic General prezent.

I.10.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată) de consiliile județene cu avizul primarilor localităților vizate.

I.10.4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională, verificarea se va face de către un verficator A_r atestat.

I.10.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al municipiului Moreni

Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient. Se vor executa lucrări hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor.

I.10.6. În situația modificării limitei intravilanului prin documentații derogatorii, aceasta se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate.

I.10.7. Pentru zonele cu probabilitate medie și medie-mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele :

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

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

Pentru zonele afectate de prăbușiri ale malurilor datorită eroziunii exercitate de viituri în timpul precipitațiilor excepționale se permite amenajarea văilor cu praguri de fund și apărări de mal.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

II.1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor actelor normative ce reglementează materia (Legea 186/2017 și Legea 193/2019).

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilan a unor suprafețe agricole, extinderi produse între 1998 și până în prezent și care au fost preluate în actuala documentație, dar cu unele corecții

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, pentru funcțiunea de locuințe, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute precedate de elaborarea de documentații de urbanism (PUG, zonale, de detaliu) după caz, condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, păstrate cu folosință agricolă, vor fi autorizate, de regulă, construcțiile din categoriile admise și cele care servesc activităților agricole (adăposturi de animale, grajduri, fânare, etc.) în regim gospodăresc.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ conform planului de încadrare se prezintă astfel:

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA	CATEGORII DE FOLOSINTA									
	AGRICOL	NEAGRICOL							FOLOSINTE SPECIALE	TOTAL
		PADURE/ TUFĂRIȘ	SPATII VERZI	APE	DRUMURI	CAI FERATE	CURTI CONSTRUCTII	NEPRO- DUCTIV		
	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)
INTRAVILAN PROPUȘ	291,38	4,54	3,75	10,40	83,69	1,55	434,99	8,64	0,00	838,94
EXTRAVILAN	651,49	2073,43	0,00	40,20	60,42	0,05	101,06	8,20	0,00	2934,85
TOTAL	942,87	2077,97	3,75	50,60	144,11	1,60	536,05	16,84	0,00	3773,79
% DIN TOTAL	24,98	55,06	0,10	1,34	3,82	0,04	14,20	0,45	0,00	100,00

II.1.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile legii și prezentului Regulament local de urbanism, cu respectarea normelor pentru ocuparea rațională a terenurilor și realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale;
- valorificarea terenurilor din zonele cu echipare tehnico-edilitară;
- amplasarea construcțiilor și a lucrărilor tehnico-edilitare aferente în arii compacte (art. 4 din R.G.U); destinația acestor terenuri fiind prezentată în plansa Reglementări.

Intravilanul localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice locale. *Intravilanul existent* este cel evidențiat în Planul Urbanistic General aprobat, la care se adaugă suprafețele introduse ulterior prin planurile urbanistice zonale avizate și aprobate de Consiliul Local municipu Moreni.

Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare în zona de locuințe.

II.1.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate; cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul unităților deconcentrate ale ministerelor interesate : Ministerul Mediului, Ministerul Apelor și Pădurilor și Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Codul Silvic, corelat cu Legea nr. 50/1991 modificată, completată și republicată).

Suprafețele împădurite din intravilan au fost păstrate întocmai, cu funcțiunea specifică existentă: plantații majore cu funcțiune de protecție; Suprafețele împădurite sunt evidențiate în planșele Incadrare în teritoriul administrativ și Plan propuneri reglementări – zonificare funcțională.

II.1.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se face după cum urmează:

- autorizarea construcțiilor definitive, altele decât cele industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor este condiționată de avizul conform al deținătorului resursei;
- autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor (excepția de la aliniatul de mai sus) se face cu avizul organelor specializate și a unui studiu de impact aprobat conform legii, cu luarea tuturor măsurilor de atenuare a disconfortului creat prin lucrări de modernizare a drumurilor de acces la obiectiv.
- modalitatea de exploatare a unor resurse nou descoperite se stabilește ca urmare a unui studiu de impact aprobat conform legii (se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.)

II.1.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuva lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor în traversarea albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările admise se pot realiza numai cu avizul Autorității locale, a autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare contra inundațiilor, a celor de prevenire a deprecierei calității apelor de suprafață și subterane, respectarea zonelor de protecție față de malurile apelor și față de lucrările de captare apă (în condițiile prevăzute în art. 7 din R.G.U.);

Resursele de apă sunt evidențiate în planșele Incadrare în teritoriul administrativ și Propuneri reglementări–zonificare funcțională. Acolo unde au fost prevăzute lucrări de regularizare a albiilor și consolidarea malurilor vâilor și viroagelor cu caracter torential, se vor respecta distanțele de protecție față de albiile minore ale cursurilor de apă conform Ordinului nr. 298/1991 al Ministerului Mediului și Pădurilor.

II.1.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate este interzisă dacă depreciază valoarea peisajului prin : amplasament, funcțiune, volumetrie, aspect architectural, amplasare goluri, raport gol/plin, materiale, învelitoare, cromatică – conform art. 8 din R.G.U.;

II.1.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul Ministerului Culturii și identității naționale în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice și cu avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local, cu respectarea art. 9 din R.G.U.; zonele construite protejate sunt prezentate în plansa Plan propuneri reglementări – zonificare funcțională, unde sunt nominalizate și poziționate monumentele istorice și de arhitectură și zonele lor de protecție.

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 maximum 48 ore Complexul Muzeal Național Curtea Domnească.

II.1.8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu amplasamente prezervate pentru obiective de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire până la realizarea obiectivului.

II.2. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

II.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării condițiilor din studiile geotehnice; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidențiate în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare" și în studiul pregătitor "Studiu geotehnic și riscuri naturale" care face parte integrantă din P.U.G.M.M.

Riscuri naturale sunt: alunecări de teren, terenuri miscătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile, zone dispuse pe caverne generate de exploatarea miniere, petroliere, de sare, masive de sare și altele asemenea.

Hotărârea de delimitare a zonelor expuse la riscuri naturale se emite de Consiliul Local pe baza studiilor geotehnice și a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei și cu avizul organelor de specialitate județene.

Pentru fiecare zonă care va fi delimitată conform legii se va institui *interdicție definitivă* de construcție sau restricție de construire conform celor stabilite în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare" și în studiul pregătitor "Studiu geotehnic și riscuri naturale".

Lucrările admise (construcții și amenajări) au drept scop limitarea riscurilor naturale și sunt condiționate de respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și normelor referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și de obținerea acordului de mediu pentru lucrările prevăzute în Legea 137/1995 și actelor normative ulterioare și subsecvente.

Se admit construcții de orice fel în intravilan cu condiția eliminării factorilor de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări, etc.) conform alineatelor precedente.

Conform STAS 11.100/1993, se situează în interiorul izoliniei de intensitate macroseismică $I = 8^1$ (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 100 ani.

Au fost identificate terenuri cu fenomene naturale de eroziune, prabusiri sau alunecări pentru care, conform studiilor geotehnice, s-a făcut zonificarea în funcție de categoria de pericol.

Pentru fiecare zonă se va institui interdicție definitivă de construcție sau restricție de construcție conform reglementărilor stabilite în prezentul R.L.U.

Riscurile naturale previzibile care este posibil a afecta zonele construibile sunt:

II.2.1.1. Riscul de inundabilitate. Geneza viiturilor este legată de regimul precipitațiilor. Marea majoritate s-au produs ca urmare a ploilor torențiale cu intensitate mare (viituri pluviale) în timp ce viiturile pluvio-nivale și nivale au o frecvență mai mică și afectează mai ales afluenții. Panta mare a versanților și a talvegurilor văilor permit scurgerea rapidă a apelor din precipitații dar favorizează eroziunea malurilor.

II.2.1.2. Eroziuni de mal care pun în pericol așezările umane și terenurile agricole, eroziune de mal se manifestă preponderent pe râul Cricovul Dulce și afluenții săi Tisa. Practic este de evitat amplasarea construcțiilor în apropierea acestei albie.

S-au executat lucrări de consolidare de mal al râului Cricovul Dulce dar acestea deja degradate pe unele tronșoane acestea au fost înlocuite cu noi consolidări dar ele trebuie să cuprindă toate zonele unde fenomenul persista.

II.2.1.3. Riscul de alunecări de teren. Datorită pantelor mai mari, dar și constituției litologice și despăduririlor, apar frecvent alunecări de teren, ogașe, torenți, precum și depresiuni mici, cvasirotunde, dezvoltate pe sare.

Efectele acestora influențează pe termen lung așezarea de pe deal, capacitatea de locuire și utilizarea optimă a spațiului. Unele alunecări reprezintă o recrudescență a unor alunecări mai vechi dar și alunecări produse recent.

Alunecările, ca procese dezastruoase în timp, ce au avut ca rezultat pagube materiale considerabile, se diferențiază după grosimea depozitelor deplasate și volumul de material antrenat în mișcare.

Tipurile de alunecări sunt alunecări superficiale și marea majoritate se încadrează în categoria de alunecări cu profunzime medie și mare.

II.2.1.4. Este recomandată inițierea elaborării unor documentații specifice, urmate de PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizațiilor de construire: avize geotehnice, avizele de la Agenția de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protecție Civilă pentru toate zonele expuse la riscuri naturale;

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri naturale identificate prin PUG sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor), pentru scurgerea apelor pluviale, lucrări de consolidare a terenurilor cu tendințe de alunecare, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, lucrări de regularizare cursuri de apă.

Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă.

Se admit construcții pe terenurile menționate, pentru eliminarea factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (exploatarea scurgerii apelor, consolidări teren, combaterea eroziunii malurilor)

Utilizări interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului și care împiedică realizarea lucrărilor de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

II.2.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse **la riscuri tehnologice (antropice)**, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează cu avizul autorităților cu rol metodologic în domeniu ;

II.2.2.1. Categoriile de riscuri tehnologice prezente și potențiale sunt:

II.2.2.1.a. Riscuri datorate activităților agrozootehnice:

-sectorul culturilor agricole, legumiculturii, horticulturii și pomiculturii, care folosesc îngrășăminte chimice și produse de uz fitosanitar;

-sectorul zootehnic reprezentat de sectorul privat-individual prin producerea reziduurilor specifice, depozitarea și eliminarea acestora;

II.2.2.1.b. Riscuri datorate activităților industriale:

-exploatarea de hidrocarburi prin prezenta sondelor, activitatea de extracție a titeiului fiind o activitate de tradiție, cu o vechime de peste 100 ani.

Pe aproape întreg teritoriul, atât în intravilan cât și în extravilan sunt sonde și instalații, parcuri de rezervoare, compresoare, ateliere, stații de benzinare, bataluri, activități auxiliare, depozite materiale, birouri, baze transport, etc.

II.2.2.1.c. Riscuri datorate rețelilor, instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicație:

- Căi de comunicație : drumuri județene (DJ 720, DJ 710 A) și drumuri comunale (DC 9A), prin circulația rutieră ca sursă de poluare (zgomot, vibrații, noxe) ce traversează zona construită a localității.

- Căi ferate: CF Moreni - Caragiale, (nefuncțională) ca sursă de zgomot și vibrații pentru vecinătăți

- Linii electrice aeriene și subterane 20 kV, 100 kV (Electrica)

- Stații de transformare 110 / 20 kV (Electrica)

- Rețele de transport prin rețele magistrale, funcție de natura produselor vehiculate (OMV, Petrom)

- Clădirile publice, fie datorită numărului de persoane, fie datorită vulnerabilității lor (spitale, școli, etc.)

- Construcții și instalații pentru apă potabilă (SC Compania de Apă Dâmbovița SA, SC Petrom SA)

- Construcții și instalații pentru apă potabilă (SC Compania de Apă Dâmbovița SA, SC Petrom SA)

- Construcții și instalații de epurare ape uzate orășenești (SC Compania de Apă Dâmbovița SA).

- Construcții și instalațiile aflate în stare avansată de degradare și la care există riscul de prăbușire

- Transport și depozitare de produse periculoase (OMV, IMUT)

II.2.2.1.d. Riscuri datorate conductelor, instalațiilor și obiectivelor petroliere:

- S.P. MORENI (sonde de extracție, parcuri de separatoare, depozite de titei, stații de pompare, stații de compresoare, stație de dezbenzinare, conducte de amestec de la sonde la parc, conducte de titei, conducte de apă de zăcământ, conducte de gaze) ;
- CONPET (conducte de titei, conducte gazolină și fibră optică) ;
- DISTRIGAZ (rețeaua de distribuție a gazelor în municipiul Moreni, stație de reglare de sector, conducte de gaze de medie presiune)

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitudine a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate, în planșa “Reglementări Urbanistice-Zonificare”, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, stabilirea elementelor care sunt avute în vedere pentru stabilirea zonelor de risc crescut, etc.).

Utilizări permise cu condiții :

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

Se vor respecta următoarele distanțe minime de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică (pentru evitarea riscurilor antropice) :

a. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANȚE MINIME PE VERTICALĂ (m)

TENSIUNEA MAXIMALĂ A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit și industrie	7	7	8	8
Cai ferate neelectrificate	7.5	7.5	8,5	9,5
Drumuri naționale	7	7	8	9
Drumuri județene, comunale	7	7	8	8
Râuri, lacuri, canale	6	6	7	8
Clădiri locuite : - față de orice parte a ei - față de antene		4 3	5 4	7 5
Clădiri nelocuite	3	3	4	6

b. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANȚE MINIME PE ORIZZONTALĂ (m)

TENSIUNEA MAXIMALĂ A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Clădiri locuite	3	4	5	7
Clădiri nelocuite	3	3	4	6
Taluzuri, canale, lacuri, parauri	înălțimea celui mai înalt stâlț			
Alte linii paralele în culoare înguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri în interiorul localităților	3	4	5	6
Traversare drum. național DN *	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC *	5	5	7	7
Telecomunicații în cablu (zone locuite)	25	50	5	-

* - până la talpa bombamentului sau marginea exterioară a santului

Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

II.2.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este instituită servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor Legii 213/1998.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr. 213/1998), sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând exproprieri / instituirea servituti de utilitate publică.

În anexele IV.2 și IV.3 la RLU al municipiului Moreni sunt prezentate zonele de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare din HG 101/1997 și Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății care generează servituti de utilitate publică.

II.2.3.1. Pe baza Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe :

- Stație de epurare a apelor uzate menajere : 300 m ;
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie): 50 m

Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m;

• Deseurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort ; se amplasează la cel puțin 10 m față de ferestrele locuințelor ;

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 195 / 2005 (actualizată) privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006).

Utilizări permise :

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în PUG al municipiului Moreni.

Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenurile.

II.2.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale fiind obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, conditionate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelilor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială de către investitorii interesați.

II.2.5. Autorizarea executării lucrărilor în zona căilor rutiere și a construcțiilor aferente se face cu avizul administrației publice deținătoare a drumului. Se pot autoriza:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice (de deservire, întreținere și exploatare a acestuia)
- parcage, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare acestora - magazine, restaurante, etc)
- conduce (apă, canal, sisteme de transport gaze, petrol, produse petroliere, rețele electrice, termice, de telecomunicații, etc. prezentate în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare";

II.2.6. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor ferate aflate în administrația SNCFR și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării zonelor de siguranță și acelor de protecție, care sunt prezentate în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare". Autorizarea executării oricăror obiective în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m) se face condiționată de aviz MT și SNCFR.

II.2.7. Autorizarea oricăror altor lucrări, în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MapN, MAI și SRI, conform Ordinului comun MLPAT/MapN/MI/SRI nr. 34/M30/3.422/4.221/1995 :

- Ministerul Aparării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează:

a) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;”

- Se instituie zonă de siguranță față de limita exterioară a obiectivelor cu destinație specială pe o distanță de 200 m. Pe aceste zone se va institui interdicție definitivă de construire.

II.2.8. Autorizarea executării investițiilor pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General se va face conform Hotărârii nr. 6217/1996, pentru categoriile de lucrări: „Industrie”, „Transporturi”, „Telecomunicații și tehnologia informației”, „Construcții și lucrări în alte domenii”.

II.2.9. Toate construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament.

Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate, datorate naturii și/sau configurației terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se vor obține avizele instituțiilor de specialitate abilitate.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.3.1. Reguli de amplasare față de drumurile publice

II.3.1.1. Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform Ordinului nr. 43/1998, 44/1998, 45/1998, 46/1998, 47/1998, 49 /1998 și nr.50/1998 ale Ministerului Transporturilor și Legii nr. 82 / 1998 pentru aprobarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

II.3.1.2. Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță, astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

II.3.1.3. În conformitate cu Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43 /1997, zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

a. Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: carosabil, trotuare, piste cicliste, acostamente, șanturi, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin, lucrări de artă;

b. Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.

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. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță sunt interzise.

c. 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, definirea acestora fiind cea prevăzută în anexa nr. 1 la Ordonanța nr. 43 / 28.08.1997.

d. Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, piste pentru cicliste, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin santuri amenajate.

II.3.2. La proiectarea, executia și intervențiile asupra străzilor din municipiul Moreni și cartierele aferente se va ține seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali, de apărare, de conservarea și protecția mediului, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine–destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

II.4.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare și amplasare a acestora.

b. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

c. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform alin. (2) al art. 25 din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

d. Prin autorizația specială de construire, precizată la alin. (4) al art. 25 din H.G. 525/1996, se înțelege actul emis de administrația drumului public, prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categorie) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

II.4.1.1. Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar-bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) se face în raport cu:

-**destinația, structura funcțională și capacitatea construcției**, corespunzător condițiilor de amplasament și condiționalităților și recomandărilor avizatorilor;

-**accesele dimensionate ca număr și capacitate** în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale clădirilor deservite total sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;

-**accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu**, strada de categoria II, III, IV și V și alte străzi principale cu circulație continuă și /sau discontinuă ;

-**condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport în comun);

II.4.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DJ 720 și DJ 710 A, în special în reședință, la eventuale dotări și locuințe pe terenuri recent parcelate, ce ar putea să apară, se vor prevedea accese cu amenajări speciale (lărgiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire) , acolo unde este cazul.

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

II.4.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1), art. 25, HG 525/1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 500 mp și diferența de nivel față de drum (neracordată prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru personalul de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex : anexe gospodărești), la construcții încadrate la categoria " D " de importanță redusă (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 și 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea în construcții).

Pentru realizarea acceselor carosabile este necesară obținerea autorizației speciale (aviz de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă - canal, telefonie, electricitate, telecomunicații etc.) stabiliți prin lege.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii **avizului unității teritoriale de pompieri** ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare ;

II.4.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesele pietonale se reglementează ca accesibilitate si continuitate in sistem de flux prioritar, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurante a deplasării, îndeosebi în relatia cu circulatia oricărui vehicul.

In aceste conditii, aplicarea art. 26 din HG 525/1996 - se va efectua cu urmatoarele prevederi :

Utilizari permise

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

Utilizari admise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu

Hotararea Consiliului local al municipiului Moreni;

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

II.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente. Conform prevederilor art. 27 din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionată de posibilitatile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în urmatoarele conditii :

II.5.1.1. Când rețelele edilitare publice au capacități si grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Moreni.

II.5.1.2. Cand rețelele edilitare publice existente nu au capacități si grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale în urmatoarele conditii:

-Realizarea de solutii de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30m între fântâni si fose septice), precum si Codul Civil (art. 610);

-In momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

II.5.1.3. In zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă (în special zonele cu locuire de tip rural), institutia care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice.

II.5.1.4. Când beneficiarul constructiei aparținând altei categorii decât locuintele individuale se obligă, pe bază de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelilor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizatia de construire este acordată în conditiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism.

II.5.1.5. Când zona în care urmează a fi amplasată constructia nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face astfel:

- realizarea de solutii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local;

II.5.2. Realizarea de rețele edilitare

II.5.2.1. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, aparțin domeniului public național sau local, după caz.

II.5.2.2. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al municipiului Moreni; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

II.5.2.3. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

II.5.2.4. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

II.5.2.5. Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniu

II.5.3. Condițiile de amplasare a lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații se vor stabili în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T., astfel :

II.5.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor :

a. Rețelele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumurilor : canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații ;

- instalațiile edilitare necesare funcționării: ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere ;

a.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor, indiferent de categoria acestora.

Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc cf. anexei nr. 1 la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998.

a.2. Este interzisă montarea conductelor de distribuție :

- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădirile;

- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor ;

II.5.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor :

a. Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43/1997, republicată în 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranță și de protecție)

a.1. Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face obligatoriu dincolo de santuri, canale sau rigole (spre aliniament).

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

II.5.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

II.5.4.1. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, proprietate de stat, sau a unității administrativ-teritoriale.

II.5.4.2. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice.

II.5.4.3. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Municipiului Moreni.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

II.5.4.4. Fac exceptie rețelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele si drumurile publice si până la bransamentele si racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste că nu se justifică utilizarea publică.

II.5.5. Zone de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare :

Se instituie protecții pe baza normelor sanitare la următoarele obiective edilitare :

II.5.5.1. Sisteme de alimentare cu apă centralizat (captare, stocare, transport si distributie), cf. HG.101/1997:

- Front de captare (priza apă, puturi) : raza de protecție sanitara cu regim de restricție de 50 m în amonte si 20 m în aval de captare, pe directia de curgere a curentului de apă subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice, cf. art. 13 din HG 101/1997 "Norme-speciale caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitară" ;

- Conductele de aducțiune : zona de protecție 30 m față de orice sursă esențială de contaminare ;

- La intersectia conductelor de aducțiune cu canalele de apa uzată sau meteorică, conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata/meteorica, asigurandu-se distanta între ele de minimum 0,40 m pe verticala ;

- Distanța pe orizontala dintre conducta de aducțiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;

- Rețele de distributie 3,0 m ;

- Rezervoare de înmagazinare apă, îngropate : raza de protecție sanitara : 20 m de la zidurile exterioare, conform art. 31 din HG 101/1997 ;

- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 101/1997 ;

II.5.6. Fântâni publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut

La emiterea autorizării constructiilor se vor respecta următoarele reguli în situatia în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale si/sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasată si construită, astfel încât sa fie protejată de orice sursă de poluare si să asigure accesibilitatea.

În situatia în care constructia fântânii nu asigură protecția apei , iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

b. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie sa fie mai mică de 4 m ;

c. Peretii fântânii vor fi construiți din material rezistent si impermeabil : beton, cărămidă/piatră/tuburi din beton si vor fi prevăzuți cu ghizduri.

Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului si 60 cm sub acesta.

Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii să fie etanșă

d. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei un acoperis de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântâna se face prin sistem care să împiedice poluarea ei : găleata proprie sau pompă.

e. În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

II.5.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 119 / 2014) :

- Stațiile de epurare a apelor reziduale menajere : 300 m rază de protecție sanitară conform Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 2014, dar aceste zone de protecție sanitara se pot micșora în urma Studiilor de Impact si Autorizațiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului si Ordinului nr. 125 / 1996 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului;

- Colectarea si îndepărtarea reziduurilor lichide;

a. Îndepărtarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și

prevadă instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata în asa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 119 / 2014).

b. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate si executate conform normelor în vigoare si amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință ;

Vidanjul se va descărca în cea mai apropiată statie de epurare a apelor uzate.

II.6. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE DE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII

II.6.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan (destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă, în conformitate cu prevederile legale.

II.6.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, vor primi autorizare de construire după elaborarea PUZ aprobat conform legii.

II.6.3. Pentru funcțiunea de locuire, se fixează: pentru parcelările noi, suprafete de minimum 150 mp si front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate constructii în regim închis (însiruite, covor, etc) si respectiv o suprafață de minimum 200 mp si front la stradă de minim de 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate.

II.6.4. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuință (comert, depozitare, activități de mică productie, servicii, birouri, etc), în situatia în care RLU nu oferă suficiente reguli pentru amplasare si conformare, se va solicita întocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent).

II.6.5. Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât si pentru alte functiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele 1-6 la HG 525/1996, precum si normele din legislatia complementară urbanismului.

II.6.6. În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării constructiilor se va face respectând specificul tesutului existent, dar și normele minime actuale de igienă si de protectie împotriva incendiilor.

II.6.7. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice (PUZ) aprobate de Consiliul Local al municipiului Moreni anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate prelungiri ale autorizatiilor de construire, cu conditia respectării prevederilor documentatiilor de urbanism specifice actualizate.

II.6.8. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală;

II.6.9. Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

II.6.10. Se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni spații funcționale de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

II.7.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate :

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, în functie de destinatia si capacitatea constructiei.

-Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

-Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si arbori, cel puțin câte unul la fiecare 100 mp;

II.7.1.1. În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protectie ale acestora si în zonele protejate istoric, stabilite la art. 4.7, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilității si punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol constructia protejată sub aspectul stabilității.

II.7.1.2. La construcțiile administrative si financiar-bancare, conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi conform conditiilor din prezentul regulament. In conformitate cu acesta, spatiile verzi si plantate vor ocupa între 10 - 15 % din parcela aferentă.

II.7.1.3. La construcțiile de cult se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate în functie de amplasarea în localitate(față de sistemele de spatii verzi ale municipiului si /sau satelor).

II.7.1.4. La cimitire, unități economice, agricole si depozite de deseuri menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie.

II.7.1.5. Conditii de amplasare a pomilor în zona străzilor :

a.1 Amplasarea pomilor pe străzile municipiului Moreni, dar si in cartierele componente se va face cu acordul administratorului drumului public.

a.2 Plantatiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric si paralel cu axul drumului, alegerea speciilor si asocierea lor în plantatii trebuie să corespundă conditiilor de climă si de sol.

a.3 Distanțele minime de plantare de-alungul străzii între arborii aceluiasi rând vor fi în functie de clasa tehnică a drumului si de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru artere ocolitoare, drumurile judetene, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică / ovală (tabulară) - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale (categoria IV), distantele minime de plantare sunt identice cu cele de mai sus;

- pentru drumurile locale (categoria V - care au rol de străzi principale la nivelul localității), distanta minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică / ovală de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

c. Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în functie de felul plantatiei, vor fi :

- pentru plantatii de de arbuști și cele de pomi într-un șir : minimum 0,75 - 1,00 m ;

- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se va face si în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 0,75 m x 0,75 m, sau circular, cu diametrul de 0,75 m, care vor fi acoperite cu grătare metalice sau din beton.

e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile în care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori si arbuști, trebuie să fie de minimum 1,00 m.

g. Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă si traversările pietonale.

h. Plantatiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum si la perdelele de protectie. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranta circulatiei rutiere. Curățarea plantatiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază a acestora.

II.7.2. Reguli cu privire la împrejmuiri :

II.7.2.1. Împrejmuirile la aliniament vizeaza atât domeniul public cât si cel privat, prevederile de amplasare si conformare a lor putând fi stabilită prin regulamente ale administratiei publice locale.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

-Se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu conditia ca acestea să aibă un soclu de maxim 0.60 m către stradă; în cazul unificării functiunilor interioare a mai multor clădiri se va mentine prin tratarea terenului amprenta parcarului traditional;

- nu este permisă vopsirea grilajelor decorative în culori stridente; se va utiliza vopsirea în gri închis;

- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate din beton pline, din planșe metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau alte culori stridente.

- se interzice ca la finisarea soclului să se folosească materiale strident colorat, cu apareiaj nepotrivit;

II.7.2.2. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioară ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietății; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protectiei proprietății private și pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirea grădinilor.

II.7.2.3. Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al celor arheologice.

II.7.2.4. Împrejmuirile realizate pe aliniament vor fi de preferință transparente; excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (funcțiuni generatoare de noxe sau imagin dezagreabile, obiective speciale, etc), sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor existente, atât în spațiul urban, cât și în cel rural.

II.7.2.5. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății fiind de 2 metri.

II.7.2.6. În zonele pentru care s-a instituit protecție, împrejmuirile se autorizează conform avizelor specifice.

II.7.2.7. Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

II.7.2.8. Se impune separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri;

II.7.2.9. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

III.1.1. Zonificarea funcțională este operațiunea de împărțire a teritoriului unei localități în zone și subzone funcționale având drept criteriu de bază folosința principală și natura activităților dominante.

Zonele funcționale, stabilite conform pct. 11.2. din RLU, sunt puse în evidență în planșa „**Reglementări urbanistice – zonificare**” și „**Unități teritoriale de referință**”.

Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași reguli.

III.1.2. Teritoriul intravilan al municipiului Moreni este împărțit în următoarele zone funcționale:

1.	ZC	Zona centrală
2.	IS	Zona instituțiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe)
subzone:	IScx	- Funcțiuni complexe
	ISr	- Restricții până la întocmire PUZ
	ISa	- Construcții administrative
	ISsa	- Sedii administrative, telefon, TV, R-TV, posta
	ISf	- Construcții financiar – bancare, asigurări
	ISs	- Construcții de sănătate
	IScs	- Construcții sportive
	ISct	- Construcții de cult
	IScu	- Construcții de cultură
	ISi	- Construcții pentru învățământ
	ISas	- Construcții pentru asistență socială
	ISc	- Construcții comerciale
	ISps	- Construcții pentru prestări servicii
3.	L	- Zona rezidențială / locuințe și funcțiuni complementare
subzone:	Lm	- Predominant rezidențială cu regim de înălțime P-P+2;
	LM	- Predominant rezidențială cu regim de înălțime P+3-4;
	Lmx	- Rezidențială cu regim de înălțime mixt;
	LS	- Rezidențială în zona masivului de sare (P+1 maximum);

	Ls	- Rezidențială cu restricții pentru protecție sanitară;
	Lmr	- Rezidențială cu restricții până la întocmire PUZ
4.	I	Zona unităților industriale și de depozitare
5.	A	Zona unităților agricole
6.	P	Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, turism, agrement
subzone:	PP	-Parcuri;
	Pp	-Plantatie de protecție;
	PS	-Amenajări sportive;
	Pagr	-Amenajări pentru agrement (inclusiv cele cu restricții de construire).
7	GC	Zona de gospodărie comunală, cimitire
subzone:	GCo	-Obiective de gospodărie comunală
	GCc	-Cimitire
8.	TE	Zona construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare
subzone:	TEc	-Construcții aferente echipamentelor tehnico – edilitare
	TEr	-Rețele aferente echipamentelor tehnico – edilitare
9.	C	Zona circulației rutiere sau feroviare și amenajărilor aferente
subzone:	CR	-Căi rutiere;
	CRp	-Parcări orașenești;
	CF	-Căi ferate;
10.	M	Zone mixte
subzone:	Lm/IS	-Zona instituții publice și servicii / Locuințe individuale
	LM/IS	-Zona instituții publice și servicii / Locuințe colective
	ID/IS	-Zona unităților industriale și de depozitare / Instituții publice și servicii
	IS/P	-Zona instituții publice și servicii / Spații verzi amenajate, de protecție, sport, turism, agrement
11.	TA	Terenuri aflate permanent sub ape
subzone:	TAa	-Cursuri apă/lacuri

IV. PREVEDERILE R.L.U. MORENI LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE

IV.1. CONȚINUTUL Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Moreni (R.L.U.M.M.)

Pentru fiecare zona funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

IV.1.1. ZC - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI

Zona centrală este spațiul principal urban ce domină structura municipiului, definită ca un sistem unitar de spații libere și construite unde sunt concentrate principalele instituții administrative, culturale, comerciale și servicii, conținând elemente de patrimoniu, constituind cadrul ambiental reprezentativ, frecventat de locuitori și vizitatori.

Funcțiunile cu caracter de centralitate sunt următoarele:

- Instituțiile publice și servicii de interes general, unele cu caracter de unicitate în municipiu și cartierele sale
- Spații publice amenajate de maximă importanță și expresivitate.
- Construcțiile cu calități deosebite.
- Circulația pietonală și auto, specifică spațiului cu caracter de centralitate.

Zona centrală a municipiului Moreni este compusă dintr-un nucleu distinct atât ca amplasament, cât și ca funcțiuni, este amplasată în zona centrală a trupului de bază al municipiului, de-a lungul drumului DJ 710A (strada 22 Decembrie 1989, strada Cpt. Pantea Ion).

La nucleul central se adaugă un teritoriu de adaos ce se constituie ca posibilă zonă de extensie, având numeroase elemente de dotare de interes public general, dar mai scăzut din punctul de vedere al densității acestora (U.T.R. 2 – extensia zonei centrale), reprezentând o zonă tranzitorie între zonele rezidențiale, cea industrială și zona centrală.

Delimitarea zonei centrale a municipiului în partiția propusă este prezentată în planșa “Reglementări urbanistice – zonificare – Împărțirea în unități teritoriale de referință”

IV.1.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt:

- Institutii publice: administratie, învățământ, cultură, sănătate, comerț, cult ;
- Locuire si funcțiuni complementare ;
- Spatii verzi, parc ;
- Circulație pietonală si auto ;

IV.1.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă centrală cu funcțiuni complexe compusă din:

- Institutii publice de interes general (**IS**);
- Servicii publice aferente zonelor de locuit (**L**);

IV.1.1.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei centrale:

- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare (**TE**)
- Circulații rutiere si amenajările aferente (**C**)
- Servicii profesionale, sociale si personale

IV.1.1.4. Funcțiuni interzise în zona centrală :

- Unități industriale și de depozitare (**I**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.1.1.5. Utilizări permise ale terenurilor si clădirilor:

IV.1.1.5.1. Institutii publice si servicii de interes general pe parcele distincte (funcțiune unică) în proporție de 100% din SD a clădirii; în cazul cuplării funcțiunilor **L** si **IS** (compatibile), proporția va fi de 50% din SD a clădirii.

IV.1.1.5.2. Locuire în proporție de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri în zona predominant rezidențială (întreaga zonă cu locuințe din zona centrală).

IV.1.1.5.3. Scuaruri, plantații de aliniament la străzi.

IV.1.1.5.4. Constructii aferente lucrărilor edilitare, cu condiția integrării corecte în spațiul construit existent.

IV.1.1.5.5. Parcaje si garaje pentru institutii si servicii de interes general, garaje individuale pe fiecare parcelă, cu condiția integrării corecte în spațiul construit.

IV.1.1.5.6. Spatii de circulație pietonală, piete civice, folosinte publice parțiale pe terenuri proprietate privată (la spatii comerciale si de prestări de servicii).

IV.1.1.6. Utilizări permise cu condiții ale terenurilor si clădirilor din zona central se refera la cele amplasate în zonele cu valori identificate, definite la alin. I.9.4. I.9.5 și II.1.7.

IV.1.1.7. Interdicții temporare de construire:

IV.1.1.7.1. În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu alin. I.9.4. I.9.5 și II.1.7.

- Pe baza P.U.Z. cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;
- Pe baza documentațiilor tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire / desființare si care respectă avizele indicate la pct. I.9.4. I.9.5 și II.1.7.

- Pe baza adevărării descărcării de sarcina istorică de către Complexul Muzeal Național Curtea Domnească.

IV.1.1.7.2. În întreaga zonă centrală, construirea va fi autorizată în baza unui PUZ aprobat cu regulament, excepție făcând locuințele, extinderile acestora și anexele gospodărești, autorizarea acestora se va face în condițiile prezentului RLU.

IV.1.1.7.3. În zonele unde se vor realiza artere pietonale noi sau se vor lărgi arterele carosabile existente, construirea va fi autorizată după aprobarea PUZ cu regulament aferent; idem în zonele în care se modernizează intersecțiile.

IV.1.1.7.4. În zonele plantate existente, aferente instituțiilor și serviciilor de interes general și în cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea construcțiilor și amenajărilor se va face cu respectarea procentului de spații verzi reglementat în zonă.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

IV.1.1.8. Orientarea față de punctele cardinale:

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 se va face orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile, 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 de la alineatul de mai sus.

Valoarea iluminatului natural (pentru solstițiul de iarnă, cer acoperit), va fi pentru:

- încăperi de locuit: - min. 30 lx (e : factor lumină zi = 0,75 %);
- bucătării: - min. 60 lx (e = 1,5%);
- băi, holuri, coridoare: - min. 16 lx (e = 0,4%).

Raportul dintre aria ferestrelor și aria pardoselilor, va fi pentru:

- camere de locuit 1/6...1/8;
- celelalte încăperi 1/8...1/10;
- scări 1/10...1/14.

IV.1.1.9. Amplasarea față de drumurile publice : Conform prevederilor RLU și a secțiunilor propuse, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii. La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile profilurilor transversale din PUG.

Amplasarea împrejurimilor (limitele de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale minime propuse pentru străzi

IV.1.1.10. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor noi de locuințe se va face retras de la aliniament cu min. 3,0m, instituții publice min. 10m, servicii cu min. 5m, obținând spații necesare pentru grădini de fatadă, spații semipublice, alei pietonale.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$).

IV.1.1.11. Amplasarea în interiorul parcelei

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 tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

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

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.1.1.12. Accese carosabile

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație. Accesul trebuie depărtat cât mai mult de intersecții, iar numărul lor pe un drum să fie cât mai mic.

Pentru parcela de colț, accesul se face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea și executia lor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

IV.1.1.13. Accese pietonale

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume: trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se va stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.1.1.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. II.5.1. din RLU.

a. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacitate și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (o distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

b. Pentru celelalte categorii de construcții, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească sau să mărească capacitatea celor existente sau să construiască noi rețele.

IV.1.1.15. Realizarea de rețele edilitare : conform art. II.5.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și în condițiile neabaterii de la regulile de specialitate.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile de proprietate privată afectate.

IV.1.1.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a municipiului.

b. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

c. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului, județului sau locală, ca bunuri publice, gestionarea făcându-se potrivit legii.

d. Fac excepție de la prevederile alin. a. rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

IV.1.1.17. Parcelarea se face conform cap. II.6 din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate: - cuplate pe una din limitele laterale (la calcan) ;
- înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Noile parcele vor avea suprafața minimă de 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru construcții înșiruite și suprafața minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru construcții izolate sau cuplate. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, excepție făcând parcelele existente ce au drum de acces pe proprietate cu o lățime de minimum 4m, lățimea zonei de amplasament a construcției respectând dimensiunile minime admise .

Aceste reguli au caracter minimal și vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protecție sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnică – edilitară.

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, frontul la stradă va fi de minim 6m în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale), de minim 9m în cazul locuințelor cuplate (un calcan la fatada laterală) și de minim 12m în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuință se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ și RLU).

IV.1.1.18. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi de la P ($h_{\text{cornișă}} = 5\text{m}$) până la P+4 ($h_{\text{cornișă}} = 15\text{m}$) și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate, excepție făcând terenurile de pe masivul de sare, unde înălțimea maximă admisă este P+1 ($h_{\text{cornișă}} = 5\text{m}$).

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, asigurarea compatibilității cu funcțiunea dominantă a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulație, rețelelor edilitare, respectarea cerințelor de siguranță în exploatare pentru construcție și cele învecinate).

IV.1.1.19. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public, iar autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii lor, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, în zona centrală autorizându-se numai finisaje de o calitate deosebită.

IV.1.1.20. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori urbanistici utilizați în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor, realizării funcțiunilor complementare și a spațiilor verzi necesare, a obținerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei (terenului) - (ST)
- Suprafața construită a clădirii - (SC)
- Suprafața desfășurată a clădirii - (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și a clădirilor și suprafața terenului considerat:

$$\text{POT} = \text{SC} / \text{ST} \times 100 \text{ exprimat în procente ;}$$

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfasurată a clădirii (inclusiv funcțiunile complementare locuirii) și suprafața terenului considerat:

$CUT = SD / ST$, exprimat în unități ;

- **Numărul de niveluri ale clădirii (regim de înălțime)**

$Niv. = SD/SC = CUT/ POT \times 100$, exprimat în unități ;

• **Suprafața terenului (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciară, cu datele sale definitorii ;

• **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nișele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

• **Suprafața desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt:

- pe terenuri cu destinația **Lm**: **POT = 40%** **CUT = 1,2** **Niv. = P(h_{cornișă} = 5m) - P+2(h_{cornișă} = 10m)**
- pe terenuri cu destinația **LM**: **POT = 30%** **CUT = 1,5** **Niv. = P(h_{cornișă} = 5m) - P+4(h_{cornișă} = 15m)**
- pe terenuri cu destinația **IS**: **POT = 70%** **CUT = 2,1** **Niv. = P(h_{cornișă} = 5m) - P+2(h_{cornișă} = 12m)**

Depășirea acestor indici se face prin PUZ, cu justificarea imposibilității respectării lor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi :

IV.1.1.21. Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte: pentru locuințe minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit, pentru instituții publice și servicii necesarul stabilindu-se conform actelor normative în vigoare (P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă la partea inferioară a clădirii, fie în anexe, provizorii sau durabile.

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiilor private.

IV.1.1.22. Spații verzi : Conform Cap. II.7, art. II.7.1. din RLU

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafețe de gazon, grădini cu flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecție a 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;
- pentru construcții de locuințe - minimum 20% 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 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.

Condițiile de amplasare a pomilor în zone străzilor principale și secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor și prezentate în Cap. II.7 din RLU.

IV.1.1.23. Împrejurimi : Conform Cap. II.7, art. II.7.2 din RLU

Elementele ce caracterizează împrejurimile sunt : elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.), elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție, tip de plantații) și mod de realizare (în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor se va face în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.

Împrejuririle la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban, iar prevederile de amplasare și conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente specifice ale administrației locale.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel :

- Împrejuririle spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- În zona de protecție a monumentelor, împrejuririle se autorizează cu avizul organismelor competente.
- Împrejuririle cu caracter temporar (la șantiere 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.

IV.2. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI

IV.2.1. Tipurile de subzone functionale sunt următoarele:

- construcții administrative (**ISa**)
- sedii administrative, telefon, TV, R-TV, posta (**ISsa**)
- construcții financiar – bancare, asigurări (**ISf**)
- construcții comerciale (comert, alimentație publică) (**ISc**)
- construcții de cultură (**IScu**)
- construcții sportive (**IScs**)
- construcții de cult (**ISct**)
- construcții de învățământ (**ISi**)
- construcții de sănătate (**ISs**)
- construcții pentru prestări servicii (**ISps**)
- construcții pentru asistență socială (**ISas**)

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de instituții publice și servicii de interes general ale cartierelor municipiului și nu s-au explicitat pe planșă din RLU prin simboluri, ci numai prin culoare (roșu) și prin scrierea denumirii pentru fiecare funcțiune.

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru ușurința identificării pe plan a parcelelor cu funcțiunea **IS**, precum și datorită complexității scăzute a acestei zone.

IV.2.2. Funcțiunea dominantă a zonei este fie o combinație a mai multor funcțiuni de la art. IV.1.2.1., fie una din funcțiunile enumerate anterior în cazul în care are caracter orășenesc și/ sau teritorial. Zona funcțională **IS** este unul din criteriile de bază în delimitarea zonei **ZC** (zona centrală) și a posibilelor extensii.

Funcțiuni dominante în cazul municipiului Moreni:

- Instituții publice și servicii de interes general (**IS**);

IV.2.3. Funcțiuni complementare admise pe aceeași parcelă:

- Zone de locuit (**L**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
- Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**CR**)
- Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volume mici de transport (**In**)

IV.2.4. Funcțiuni interzise în zona de instituții publice de interes general :

- Unități industriale poluante (**Ip**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare majore (**TE**)

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.2.4. Utilizările permise pe parcele și în clădiri:

IV.2.4.1. Instituțiile publice și serviciile, enumerate la art. IV.2.1 și altele de tip **IS** care pot să mai apară (obiective noi, schimbări de destinație, amenajări exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

IV.2.4.2. Locuințe în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri, pe parcelele destinate **IS**, în construcții cu funcțiune dublă.

IV.2.4.3. Spații verzi.

IV.2.4.4. Echipamente pentru igienă, salubritate.

IV.2.4.5. Construcții aferente lucrărilor edilitare ce deservește zona.

IV.2.4.6. Spații pentru circulație rutieră, parcaje la obiective publice, garaje.

IV.2.4.7. Spații pentru circulație pietonală, piețe civice.

IV.2.5. Utilizări permise cu condiții ale terenurilor și clădirilor din zona **IS** :

IV.2.5.1. Obiective noi în cadrul zonei centrale a municipiului și upuse restructurării urbane, cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, art 47, alin. (3), pct. a) și c);

IV.2.5.2. În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la pct. I.9.4., I.9.5 și II.1.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).

IV.2.5.2. În zona construită protejată vor fi respectate reglementările specifice acestei zone (**ZCP**)

IV.2.5.3. În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

IV.2.5.4. Autorizarea amplasării de sonde noi în intravilanul localității, pe terenurile destinate predominant instituțiilor publice și serviciilor de interes general (**IS**) se va putea face numai pe baza unui studiu de impact și în prezența acordului scris, obținut în formă autentică, a deținătorilor de teren din întreaga zonă de protecție a acestora (cu raza de 50 m)

IV.2.5.5. În zona construită protejată vor fi respectate reglementările specifice acestei zone (**ZCP**)

IV.2.6. Interdicții temporare de construire:

IV.2.6.1. Amplasarea de construcții provizorii (chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public, excepție făcând zona pietelor și/sau târgului.

IV.2.6.2. Ridicarea interdicției temporare se va face în baza acordului administratorului domeniului ocupat.

IV.2.7. Interdicții permanente de construire:

IV.2.7.1. În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. II.5.2. din RLU.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor de tip **IS** în cadrul localității se face conform prezentului RLU.

IV.2.8. Orientarea față de punctele cardinale

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 se va impune orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

IV.2.9. Amplasarea față de drumurile publice : cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la Cap. II.3 art. II.3.2. din RLU cu privire la profilurile transversale stabilite prin PUG cu regulament aprobat pentru DJ 720, DJ 710 A, în special în resedință și profilurile tip din prezentul regulament.

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale minimale propuse pentru străzi.

IV.2.10. Amplasarea față de aliniament: cu respectarea criteriilor din Cap. II.3, art. II.3.1 din RLU.

Toate construcțiile se vor amplasa de maniera asigurării unei lățimi corespunzătoare a traseelor căilor publice rutiere și pietonale.

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras de la aliniament cu minimum 10,0 m pentru instituții publice și servicii, pentru locuințe cu minimum 3,0 m, pentru servicii cu minimum 5,0 m, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semipublice, circulație pietonală.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$).

IV.2.11. Amplasarea în interiorul parcelei

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.

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

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.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.2.12. Accese carosabile

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic. Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea și executia lor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

IV.2.13. Accese pietonale

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume: trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Căile și accesele pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se va stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.2.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente: Conform art. II.5.1. din RLU.

a. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale astfel:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

• În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

b. Pentru celelalte categorii de construcții, cu avizul organelor administrației publice, dacă beneficiarul se obligă să prelungească sau să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

IV.2.15. Realizarea de rețele edilitare: Conform art. II.5.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și dacă probează conformitatea la regulile de specialitate la documentațiile de autorizare.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

IV.2.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, în proprietatea publică (prin excepție poate fi și în cea privată) a statului sau a municipiului.

b. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c. Rețelele de apă, canalizare, cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului, județului sau a municipiului, gestionarea acestora făcându-se potrivit legii.

d. Fac excepție de la prevederile alin. a., rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

IV.2.17. Parcelarea : Conform Cap. II.6 din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Noile parcele vor avea suprafața minimă 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru construcții înșiruite și suprafața minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru construcții izolate sau cuplate.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal și vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protecție sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

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, frontul la stradă va fi de min. 6m în cazul construcțiilor înșiruite (două calcane laterale), de min. 9m la cele cuplate (un calcan lateral) și de min. 12m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade)

IV.2.18. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 ($h_{\text{cornișă}} = 5\text{m}$) până la P+2 ($h_{\text{cornișă}} = 9\text{m}$) și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, excepție făcând terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1 ($h_{\text{cornișă}} = 5\text{m}$).

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

IV.2.19. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural - urbanistică a zonei; pentru construcțiile de tip **IS** se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebită.

IV.2.20. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de urbanism utilizați în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării terenurilor, în vederea realizării funcțiunilor complementare și a spațiilor verzi necesare, a obținerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfasurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat: $POT = SC / ST \times 100$ exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfasurată a clădirii (inclusiv funcțiunile complementare locuirii) și suprafața terenului considerat: $CUT = SD / ST$, exprimat în unități

- **Numarul de niveluri ale clădirii (regimul de înălțime):**

$Niv. = SD / SC = CUT / POT \times 100$, exprimat în unități:

- **Suprafața de teren considerat (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciară, cu datele ei definitorii.
- **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.
- **Suprafața desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și are subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt, pe terenurile cu destinația **IS** cu excepția celor aflate în zona masivului de sare:

• pe terenurile cu destinația IScx - Funcțiuni complexe :	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISa - Construcții administrative:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISsa - Sedii administrative, telefon, R-TV, posta:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISf - Construcții financiar – bancare, asigurări:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISc - Construcții comerciale:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISps - Construcții pentru prestări servicii:	POT = 70% / CUT = 2,1 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISi - Construcții pentru învățământ:	POT = 60% / CUT = 1,8 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISas - Construcții pentru asistență socială:	POT = 60% / CUT = 1,8 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISs - Construcții de sănătate:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația IScs - Construcții sportive:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația ISct - Construcții de cult:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*
• pe terenurile cu destinația IScu - Construcții de cultură:	POT = 50% / CUT = 1,5 / Niv. = P+2*

* Excepție fac terenurile situate pe masivul de sare, unde înălțimea maximă admisă este P+1

Depășirea indicilor se face prin PUZ cu regulament, cu justificarea imposibilității respectării lor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**IV.2.21. Parcaje**

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinând seama de obligativitatea asigurării spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare si gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfasoară pe aceasta.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumulare pentru fiecare tip de functiune în parte:

- pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit
- pentru institutii publice si servicii, necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare

(Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, la partea inferioară a clădirii, în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private.

IV.2.22. Spatii verzi : Conform Cap. II.7 art. II.7.1 din RLU.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă si protectie mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minime:

- pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei ;
- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei ;
- pentru constructii de locuinte - minimum 20% din suprafata parcelei ;

Pe parcelele din zona functională constructii, reabilitări, instalatii si amenajări pentru institutii publice si servicii de interes general (**IS**) este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate, cu rol decorativ și cu rol de protectie a zonelor învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

În vecinătatea monumentelor istorice, precum si în zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilității si punerii în valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, fără alte amenajări, va fi utilizată pentru spatii verzi, ambientale.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanță care să nu puna în pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Conditii de amplasare a pomilor în zona străzilor principale si secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor si prezentate în Cap. II.7, art. II.7.1. din RLU.

IV.2.23. Imprejuriri : Conform Cap. II.7, art. II.7.2. din RLU

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor, se va face în cadrul DTAC, în conditiile prezentului RLU.

Imprejuririle la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban; prevederile de amplasare si conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si aspectul exterior al constructiilor si vor fi astfel :

• Imprejuririle spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform traditiei, si vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.

• Imprejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.

• În zona de protectie a monumentelor, imprejuririle se autorizează cu avizul organismelor teritoriale.

• Imprejuririle cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

IV.3. L - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2, până la P+4**GENERALITĂȚI****IV.3.1. Zone si subzone functionale:**

L - Zona rezidențială cu cladiri Parter, P+1 până la P+4 cu tipurile de subzone:

- după reglementările urbanistice specifice :

- **Lm** - predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+2E ;

- **LM** - predominant rezidențială cu regim de înălțime max. P+4E ;
- **Lms** - predominant rezidențială, cu restricții pentru protecție sanitară ;
- **Lmr** - predominant rezidențială, cu restricții până la întocmire PUZ ;
- **LS** - în zona masivului de sare.

- după regimul de înălțime :

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime, majoritar parter sau P+1
- locuințe individuale sau colective cu regim mic de înălțime P+2.
- locuințe colective cu regim mediu / mare de înălțime

- după modul de amplasare pe parcelă :

- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

- predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare cuplate cu funcțiuni compatibile – similar ca în zona centrală)

IV.3.2. Funcțiune dominantă:

- Locuire pe parcele – locuințe individuale (**Lm**);

IV.3.3. Funcțiuni complementare și compatibile admise:

- pe aceeași parcelă – **IS, P, TE, C** :

- Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
- Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**C**)

- pe parcele distincte – **LM, IS, I (nepoluante), P, TE, CR** :

- Locuințe colective (**LM**) ;
- Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
- Unități industriale și de depozitare nepoluante și cu volum mic de transporturi (**In**) ;
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
- Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**C**)

IV.3.4. Funcțiuni interzise în zone exclusiv/predominant rezidențiale (locuințe și funcțiuni complementare):

- Unități industriale și de depozitare (**I**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare majore (**TE**)

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.3.5. Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor din cadrul zonei și subzonelor :

IV.3.5.1. Locuințe individuale pe lot / în blocuri în proporție de 100% din SD a fiecărei clădiri, iar în cazul cuplării funcțiilor **L** cu unele compatibile, proporția dintre acestea va fi ca locuințele să dețină minimum 50% din SD a fiecărei clădiri.;

IV.3.5.2. Locuințe individuale cu restricții în zone de protecție (**Lms** - cu restricții pentru protecție sanitară , **Lmr** - cu restricții până la întocmire PUZ, **LS** - în zona masivului de sare conform prevederilor planșelor de „Zonificare funcțională - Reglementări urbanistice”) ;

IV.3.5.3. Institutii publice și servicii de interes general aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, pe parcele distincte (funcțiune unică) ;

IV.3.5.4 Locuire în proporție de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri, în zona predominant rezidențială (întreaga zonă cu locuințe din zona centrală).

IV.3.5.5. Scuaruri, plantatii de aliniament la DJ.

IV.3.5.6. Construcții aferente lucrărilor edilitare, cu condiția integrării corecte în spațiul construit existent.

IV.3.5.7. Parcaje si garaje pentru locuințe și institutii si servicii de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, cu conditia integrării corecte în spatiul construit.

IV.3.5.8. Spatii de circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (la spatii comerciale si prestari de servicii).

IV.3.5.9. Activitati nepoluante asociate, conform Ordinul Ministrului Sănătății de aprobare a Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014, acordurilor de mediu și a unui studiu de impact (dacă se consideră necesar);

IV.3.5.10. Anexe gospodărești cu regim de înălțime P, în condițiile respectării Codului Civil, a Ordinului Ministrului Sănătății de aprobare a Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu numărul 119/2014 și acordului vecinilor, dupa caz .

IV.3.6. Utilizări permise cu condiții ale terenurilor si clădirilor din zonă se referă la cele amplasate în zonele cu valori identificate sau condiții definite la art. II.1, astfel :

- oricare din functiunile amplasate pe terenurile definite la art. II.1.2. pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;

- oricare din functiunile amplasate pe terenurile definite la art.II.1, alin. II.1.4 – II.1.7, cu conditia existentei avizelor organismelor de reglementare în domeniul specific și cu conditia respectarii stricte a reglementarilor PUG pentru parcelele vecine obiectivelor și pentru care exista avize specifice ;

- autorizarea amplasării de sonde noi în intravilanul localității, pe terenurile destinate predominant construcției de locuințe se va putea face numai pe baza unui studiu de impact și în prezența acordului scris, obținut în formă autentică, a deținătorilor de teren din întreaga zonă de protecție (cu raza de 50 m)

IV.3.7. Utilizari interzise :

- orice unități economice poluante si care generează trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu îndeplinesc conditiile de suprafață minimă si front la stradă conform prevederilor art. 30 din R.G.U. (vezi: caracteristici ale parcelor) ;

IV.3.8. Interdictii temporare de construire:

IV.3.8.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate, constructiile vor fi autorizate în conformitate cu alin. II.1.7. sau pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire / desfiintare si care respecta avizele indicate la pct. II.1.7. (avizul Ministerului Culturii si Identității Nationale în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice si avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local) sau pe baza adeveririi descărcării terenului de sarcina istorică de către Complexul Muzeal Național „Curtea Domnească” din Târgoviște;

IV.3.8.2. In zonele unde se vor realiza artere pietonale noi sau se vor lărgi arterele carosabile existente sau la modernizarea de intersecții, construirea va fi autorizată dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent ;

IV.3.8.3. In zonele plantate existente, aferente institutiilor si serviciilor de interes general si în cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea constructiilor si amenajarilor se va face cu respectarea procentului de spații verzi reglementat în zonă;

IV.3.8.4. Pentru oricare din constructiile admise în UTR-uri ce conțin funcțiunea **Lmr** (cu restrictii până la întocmire PUZ conform prevederilor planșelor de „Zonificare funcțională - Reglementări urbanistice”) până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ ;

IV.3.8.5. Pentru oricare din constructiile admise în zona intersectiilor cu restrictie temporară până la realizarea modernizării și extinderii acestora ;

IV.3.8.6. Pentru oricare din constructiile admise în UTR-uri ce conțin funcțiunea **LS** (situare în zona masivului de sare) până la elaborarea unui studiu geotehnic cu verificare la cerinta A_f din care să rezulte că terenul este bun de fundare.

IV.3.8.7. Orice fel de constructie în zonele de protectie sanitară (**Lms**) până la obținerea avizelor favorabile de la DSP și APM și redactarea unei declarații pe propria răspundere de asumare a consecințelor (disconfort);

IV.3.9. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie în zonele de servitute a lucrărilor si rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, traseele rețelei apă-canal, gaze si în zonele de protectie a cursurilor de apa;

- orice fel de construcții și anexe care nu respecta normele sanitare de protecție a sănătății populației și de protecție a mediului în vigoare;

- orice fel de construcții în zona de protecție a sondelor, unităților petrolifere și traseelor conductelor, conductelor și instalațiilor administrate de S.C. „Conpet” S.A., conf.ordinului 196/2006 al ANRM.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor

IV.3.10. Orientarea față de punctele cardinale

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 va impune 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 solstiul 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 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 de la alineatul de mai sus.

Valoarea iluminatului natural (pentru solstițiul de iarnă, cer acoperit), va fi pentru:

- încăperi de locuit: - min. 30 lx (e : factor lumină zi = 0,75 %);
- bucătării: - min. 60 lx (e = 1,5%);
- băi, holuri, coridoare: - min. 16 lx (e = 0,4%).

Raportul dintre aria ferestrelor și aria pardoselilor, va fi pentru:

- camere de locuit 1/6...1/8;
- celelalte încăperi 1/8...1/10;
- scări 1/10...1/14.

În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ, 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 oră și 30 min. la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

IV.3.11. Amplasarea față de drumurile publice și căi ferate: cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin prezentul P.U.G., corelat cu indicațiile din RLU privind profilurile transversale din planșele UTR-urilor sau cele stabilite prin PUZ cu regulament aprobat (profilurile tip din planșele suport la prezentul regulament).

Se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității clădirilor existente, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a D.J. sau D.C.

Amplasarea împrejmuirilor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

Orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor.

IV.3.12. Amplasarea față de aliniament: conform criteriilor Cap. II, art. II.3 din RLU, care definesc aliniamentul ca fiind limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin Regulamentul Local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejurimi, zona de siguranță a străzii, etc.).

În general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;

Amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice cu minimum 10,0 m și servicii cu minimum 5,0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semipublice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

În zonele care necesită elaborarea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, se va urmări respectarea aceluși principii determinate de rațiuni functionale, estetice sau ecologice (protecția la zgomot, nocivități, etc.).

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{min} \geq H_{clădire}$).

IV.3.13. Amplasarea în interiorul parcelei

Pentru a fi construibilă, suprafața minimă a unei parcele este de 150 mp, iar adâncimea parcelei trebuie să fie cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 8,0 m.

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.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare 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.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se va prevedea 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 ($l = \min. 3,0 \text{ m.}$).

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 cele fără ferestre și limita proprietății învecinate.

Distanța minimă se majorează în unele situații astfel:

- 4,0m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii ;

- 6,0m în cazul locuinței amplasate față de calcanul unei unități productive existente pe parcela vecină ;

În funcție de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta art. 30 din R.G.U., clădirile se pot amplasa :

- în regim izolat;
- în regim cuplat (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- în regim înșiruit (două calcane laterale);
- în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.3.14. Accese carosabile

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație (caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, a celor de intervenții la alte tipuri de necesități, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

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.

Fundăturile – având o lungime maxim admisă de 175,0 m trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

IV.3.15. Accese pietonale

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulație carosabilă, piete pietonale.

Căile și accesul pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piete pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:

- pentru zonele cu restricții temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate ;
- pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru UTR-uri;

Accesul pietonale 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.

Accesul pietonale cu circulație continuă vor fi asigurate prin treceri denivelate și prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor.

La autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii, sau prin servitutea de trecere pe parcele învecinate.

La autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine, pe calea prevăzută de lege.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.3.16. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. II.5.1. din RLU.

Terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, trebuie să dispună obligatoriu de posibilitatea racordării/realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate, prin grija Consiliului Local.

Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori sau extinderea locuințelor existente, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale cu condiții :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

Pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală prin avizul operatorului autorizat.

Pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga, prin contract cu Consiliul Local și după obținerea avizului organelor administrației publice și a celor tehnice specializate :

- fie să prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- fie să mărească, după necesități, capacitatea rețeleor publice existente;
- fie să construiască noi rețele.

IV.3.17. Realizarea de rețele edilitare: conform art. II.5.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de la regulile de specialitate.

În cazurile în care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizării de rețele tehnico - edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

Retelele stradale și rețelele edilitare magistrale aparțin domeniului public;

Contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituiții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice, iar investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare.

IV.3.18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora le sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public, iar terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a comunității locale, domeniul public fiind constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ – teritoriale, bunurile din domeniul public fiind inalienabile, imprescriptibile și inesizabile

Retelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Retelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului (cazul nostru), ca bunuri aparținând proprietății publice, gestionarea acestora făcându-se potrivit legii.

Fac excepție de la prevederile alineatului anterior rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

IV.3.19. Parcelarea conform Cap. II, art. II.6 din RLU.

Terenul afectat unei parcelări comportă coexistența unor părți comune (străzi, spații publice, infrastructură tehnico-edilitară) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care îl grevează).

Condițiile de construibilitate sunt:

- accesibile la un drum sau cale publică (direct sau prin servitute) - vezi și condițiile de realizare de rețele tehnico-edilitare (art. II.5.1 și II.5.2 din RLU) ;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare (vezi și art. II.5.1 și II.5.2 din RLU) ;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament ;

Noile parcele vor avea suprafata minimă de 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru constructii insiruite si suprafata minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru constructii izolate sau cuplate.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protectie sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

În zonele cu parcelari existente se va păstra conformarea impusă de traditie, cu conditia respectării prevederilor prezentului regulament în privinta normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare .

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor.

Astfel, frontul la strada va fi de minim 6 m în cazul locuintelor însiruite (două calcane laterale), de minim 9 m în cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) si de minim 12m în cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Pe terenurile libere se vor elabora planuri urbanistice zonale cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislatiei.

În cazul realizării acestora pe terenuri libere prevăzute ca zone de dezvoltare rezidențială, se vor elabora studiile urbanistice / lotizare, care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor în conformitate cu prevederile PUG în **Lmr** (**Lmr** - zonă rezidențială cu restrictii până la întocmire PUZ conform prevederilor planșelor de „Zonificare funcțională - Reglementări urbanistice”).

IV.3.20. Înălțimea constructiilor : corelat cu reglementarile privind CUT in fiecare UTR.

Regimul de înălțime a noilor constructii va fi parter, P+1 până la P+4 si va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea constructiilor se stabileste prin PUZ, în corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea si punerea în valoare a mediului natural si construit existent, asigurarea compatibilității functionale cu functiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacității rețelilor edilitare din zonă, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranță în exploatare pentru constructia respectivă si pentru constructiile învecinate).

Pentru clădiri aparținând functiunilor complementare sau asociate locuinței se va accepta în mod exceptional un regim de înălțime de maxim P+2E+M, cu conditia încadrării în normele de igienă si protectie împotriva incendiilor.

IV.3.21. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural - urbanistică a zonei, iar pentru locuințe și funcțiuni complementare din zona centrală se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebita.

Aspectul exterior al constructiilor si amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite conditii în judecarea aspectului constructiei la eliberarea autorizatiei de construire.

În zonele în care nu este instituit regim de protectie a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoane desemnate conform Legii 50/1991, în conditiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu constructiile existente si al principiilor de estetică, care au ca obiect :

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
- împrejmuirea constructiei, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

IV.3.22. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de densitate a construirii pe parcelă, utilizați în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor, în vederea realizării funcțiilor complementare și a spațiilor verzi, a obținerii confortului optim pe parcelă

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfășurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori :

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat:

POT = SC / ST x 100 exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii (inclusiv funcțiile complementare locuirii) și suprafața terenului considerat:

CUT = SD / ST, exprimat în unități

- **Numărul de niveluri ale clădirii (Regimul de înălțime)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii (inclusiv funcțiile complementare locuirii) și suprafața construită la sol, respectiv raportul dintre coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și procentul de ocupare a terenului (POT) :

Niv. = SD / SC = CUT / POT x 100, exprimat în unități, unde :

- **Suprafața de teren considerat (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în actele de proprietate și în cartea funciară, cu datele ei definitorii.

- **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor - exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

- **Suprafața desfășurată a constructiei (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri.

În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinația locuire (**Lm**) cu regim de înălțime de P – P+2 :

- **POT = 40%**
- **CUT = 1,2**
- **Niv. = 3**

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinația (**LM**) – locuințe colective cu regim de înălțime de P – P+4:

- **POT = 30%**
- **CUT = 1,5**
- **Niv. = 5**

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinația locuire (**LS**) cu amplasament în zona masivului de sare la regim de înălțime P+1 se stabilesc la următoarele valori :

- **POT = 20%**
- **CUT = 0,4**
- **Niv. = 2**

Depășirea acestor indici se va face prin PUZ, cu justificarea imposibilității respectării lor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

IV.3.23. Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective.

Calculul necesarului de parcaje/garaje se face prin cumularea necesarului fiecărui tip de funcțiune în parte:

- pentru locuințe minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ;
- pentru funcțiunile complementare (instituii publice și servicii), necesarul se stabilește în conformitate cu actele normative în vigoare (Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, la partea inferioară a clădirii, în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

Nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni în incinte dedicate zonelor rezidențiale fără studii de impact (fiind factor de perturbare a circulației rutiere și pietonale și de poluare a mediului).

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiunilor private.

IV.3.24. Spații verzi : conf. Cap. II.7. art. II.7.1 din RLU

Eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform normelor, în raport cu funcțiunea clădirii.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe de gazon, grădini cu flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane, se vor respecta următoarele norme minime:

- pentru construcții de locuințe (funcțiunea dominantă) - minimum 20% din suprafața parcelei ;
- pentru instituii publice și servicii - minimum 15% din suprafața parcelei ;
- pentru construcții comerciale - minimum 5% din suprafața parcelei ;

Pentru construcțiile cu funcțiuni specificate, pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă;

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.

Condițiile de amplasare a pomilor în zona străzilor principale și secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor și prezentate în Cap. II.7, art. II.7.1. din RLU. Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

IV.3.25. Împrejmuiri : conform Cap. II.7, art. II.7.2. din RLU

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt : elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și elemente formale de înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare, etc.).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se va face în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU .

Împrejmuirile la aliniament sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, iar prevederile de amplasare și conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administrației publice.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și va fi astfel :

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- În zona de protecție a monumentelor, împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale.
- 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.

Pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparent și dublate de gard viu.

IV.4. I - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI

IV.4.1. Zone si subzone functionale:

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

IV.4.2. Funcțiunea dominantă în cazul municipiului Moreni:

• Zona de unități industriale și de depozitare (I) compusă din: fabrici, ateliere / secții productive, baze de aprovizionare, centre logistice, depozite, alte unități economice – existente sau propuse, clasificate astfel :

- industrie petrolieră: exploatare, transport, tratare și depozitare ;
- întreprinderi industriale poluante;
- întreprinderi industriale mici și mijlocii de producție și servicii nenocive, depozite etc.

IV.4.3. Funcțiuni complementare admise pe aceeași parcelă :

- Servicii de interes general (IS);
- Locuințe colective cu caracter de locuințe de serviciu (LM);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P) ;
- Obiective de gospodărie comunală (GC) ;
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE);
- Circulații rutiere și amenajările aferente (C);
- Unități agricole (A);

În termeni reali, funcțiunile admise sunt: administrație, comerț, alimentație publică, prestări servicii, circulație și transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, evacuare ape uzate, alimentare cu energie termică și gaze, colectare deseuri menajere și industriale, funcțiune ecologică – crearea de spații verzi de aliniament și de protecție.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.4.4. Utilizări permise ale terenurilor și construcțiilor:

Utilizările permise pentru terenuri și construcții pentru unități industriale și de depozitare (I), pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și alte funcțiuni complementare :

- activități industriale nepoluante ;
- depozite și anexe industriale ;
- servicii pentru activități industriale ;
- spații verzi, plantații de protecție ;
- circulații, parcuri.

IV.4.5. Utilizări permise cu condiții :

În zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni, zone inundabile) - conform art. II.2.1. din R.L.U., cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și Legii 10/1995, a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, a studiului de impact și acordului de mediu conform Legii mediului, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare (Ordinul MS nr. 119/2014) și a respectării zonelor de protecție și servitutilor stabilite prin reglementări.

Autorizațiile pe terenurile agricole introduse în intravilan, se emit cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol, iar funcțiunile economice existente, dispersate în zone de locuit, nu se vor amplifica.

În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico - edilitare, autorizațiile se emit în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

IV.4.6. Utilizări interzise :

- locuințe și institutii publice;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

IV.4.7. Interdicții temporare de construire:

Pe terenurile rezervate pentru unități de tip industrial propuse :

- până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism - PUZ cu regulament în zonele materializate pe planșă de reglementări urbanistice, care să stabilească parametrii urbanistici (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată cu funcțiunile industriale, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii), implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, modul de amplasare și forma construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelilor edilitare și tehnologice ;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare (de folosință a terenului, de impact) și obținerea avizelor legale ;
- pentru construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

IV.4.8. Interdicții permanente de construire:

Este interzisă autorizarea de construcții industriale poluante în zone de protecție la monumente.

Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și altor lucrări de infrastructură (articol II.2.2. din R.L.U.).

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității, siguranței și funcționalității spațiului public.

Este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau cu riscuri tehnologice grave sau care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit stabilite prin studiu de impact.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea construcțiilor în localitate, funcție de destinația lor, se va face conform zonificării funcționale din planșele de reglementări și prevederilor prezentului RLU.

IV.4.9. Orientarea față de punctele cardinale

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.

IV.4.10. Amplasarea față de drumurile publice : cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la Cap. II.3 art. II.3.2. din R.L.U. cu privire la profilurile transversale stabilite prin PUG cu regulament aprobat pentru DJ 720, DJ 710 A, în special în reședință și profilurile tip din prezentul regulament.

Amplasarea împrejurimilor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

IV.4.11. Amplasarea față de aliniament: conform criteriilor din art. II.3.1 din RLU.

Amplasarea construcțiilor noi pentru cele de tip unități industriale și de depozitare (I), servicii se va face retras de la aliniament cu minimum 5,0 m.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ($D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$).

IV.4.12. Amplasarea în interiorul parcelei

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 specific tehnologic sau privind tipologia amplasării construcțiilor industriale.

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

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m, iar pentru fațadele fără ferestre distanța minimă este de 0,60 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.4.13. Accese carosabile

Pentru a fi construiabilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Pentru tipurile de construcții prevăzute în zona – unități industriale și de depozitare (I) – stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament ;
- caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
- asigurarea condițiilor de fluiditate, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;

- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu, fiecare parcelă destinată construcțiilor industriale urmând a avea acces obligatoriu la un drum public sau privat corespunzător ;

Accesele trebuie îndepărtate de intersecții, respectând distanțele de siguranță față de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

IV.4.14. Accese pietonale

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume: trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi, spații preuzinale sau pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate;
- pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate.

Căile și accesele pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se va stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.4.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. art. II.5.1. din R.L.U.

Pentru construcțiile aparținând categoriei unități industriale și de depozitare (I), beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacitate și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de obiective astfel :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

• În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

IV.4.16. Realizarea de rețele edilitare: conform art. II.5.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de la regulile de specialitate.

În cazurile în care din studiile de prefizabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile de proprietate privată afectate.

IV.4.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora le sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, proprietatea statului sau a municipiului Moreni (domeniul public).

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau județului, gestionarea acestora se face potrivit legii.

Fac excepție de la aceste prevederi rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

IV.4.18. Parcelarea conform Cap. II, art. II.6. din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de tipul unități industriale și de depozitare (I) vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolat ;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan) ;

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care grevează amplasamentul), condițiile de construibilitate fiind:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art. II.5.1. și II.5.2. din RLU;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare a unităților industriale și de depozitare (I) din prezentul regulament;

Noile parcele vor avea suprafața minimă 350 mp și front la strada de minimum 12 m pentru construcții cuplate și suprafața minimă de 800 mp cu front la stradă de minimum 20 m, pentru construcții izolate, adâncimea parcelei fiind mai mare sau egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal și vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor PSI și de protecție sanitară sau a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

Pentru realizarea unor parcelări pe terenurile libere din zonele/parcurile industriale, tehnologice și zonelor de servicii pentru amplasarea de unități industriale și de depozitare (I), se va întocmi o documentație de urbanism (PUZ cu un studiu de oportunitate prealabil) conform prevederilor art. 47, alin. 3, pct. d din Legea 350/2001 a urbanismului.

IV.4.19. Înălțimea construcțiilor: conform necesităților tehnologice.

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor, putându-se accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, rezultând din necesități tehnologice sau dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii.

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin studiu de impact sau PUZ, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea mediului natural și construit existent, asigurarea compatibilității și integrării cu funcțiunea dominantă a zonei de amplasare, respectarea cerințelor de securitate, stabilitate și siguranța exploatării obiectivului și pentru construcțiile învecinate).

IV.4.20. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public, care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural - urbanistică a zonei, iar pentru zonele de reprezentare (show – room-uri, expoziții, recepții, etc.) se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebită, lipsite de stridență și se interzice amplasarea către căile de comunicație publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, materiale de construcții cu volum mare, etc.).

În zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1991, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii industriale.

IV.4.21. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de urbanism utilizați în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfășurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori :

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat:

POT = SC / ST x 100 exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat:

CUT = SD/ ST, exprimat în unități

- **Numărul de niveluri ale clădirii (regim de înălțime)**

Niv. = SD/SC = CUT/ POT x 100, exprimat în unități ;

• **Suprafața terenului (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciara, cu datele sale definitorii

• **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp și nișele cu arie mai mare de 0,4 mp.

• **Suprafața desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și are subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m)

POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisibili determinați de necesități tehnologice și cu normele de protecție sanitară și de protecție a mediului specifice activităților industriale.

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinația unități industriale și de depozitare (I) :

- **POT = 60%**
- **CUT = 1,2**
- **Niv. = 2/tehnologic**

Depășirea acestor indici se va face doar prin PUZ, cu justificarea imposibilității respectării lor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

IV.4.22. Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Pe fiecare parcela în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte (Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcela la partea inferioară a clădirii, fie în clădiri anexa, provizorii sau durabile.

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiilor private.

IV.4.23. Spații verzi : conform Cap. II.7 art. II.7.1 din RLU.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe de gazon, grădini cu flori, etc

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecție a mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minime:

- pentru construcții industriale - minimum 20% din suprafața parcelei.
- pentru servicii - minimum 15% din suprafața parcelei;
- pentru construcții comerciale - minimum 5% din suprafața parcelei:

Pentru obiectivele industriale producătoare de noxe, la autorizare se vor prevedea măsurile de izolare sau cele de neutralizare a acestora, acceptate de organismele de specialitate din domeniul protecției mediului.

Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție realizate de-a lungul împrejurimilor unităților industriale și de depozitare (I).

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; 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.

Condițiile de amplasare a pomilor în zona străzilor principale și secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor și prezentate în Cap. II.7, art. II.7.1.5. din RLU.

IV.4.24. Împrejurimi : conform Cap. II.7, art. II.7.2. din RLU

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se face conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică putând fi stabilite în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.

Aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului construcțiilor și vor fi astfel :

- Împrejuririle spre aliniament pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- În zona de protecție a monumentelor, împrejuririle se autorizează cu avizul organismelor teritoriale .
- Împrejuririle cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

IV.5. A - ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE

GENERALITĂȚI

IV.5.1. Zone și subzone functionale:

- construcții aferente activităților agricole (A)

IV.5.2. Funcțiuni dominante:

- construcții aferente activităților agricole (A) – complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.

IV.5.3. Funcțiuni complementare admise :

- pe aceeași parcelă :

- Instituții publice și servicii de interes general (IS);
- Unități industriale nepoluante
- Parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P)
- Obiective de gospodărie comunală (GC)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE)
- Circulații rutiere și amenajările aferente (C)

În termeni reali, funcțiunile admise sunt: administrație, grupuri sociale, prestări servicii pentru agricultură și mecanizare, comerț, spații de depozitare, circulație și transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare-evacuare ape uzate, gaze naturale, colectare și neutralizare deseuri menajere și agricole, funcțiunea ecologică - spații verzi aferente de aliniament și de protecție.

- pe parcele independente :

- Spații de depozitare
- Construcții anexe

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.5.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor :

Toate activitățile componente ale funcțiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu (obiective noi, lucrări de extindere sau modernizare, întreținere, salubritate, etc.), precum și alte funcțiuni complementare :

- Activități agricole nepoluante și fără risc tehnologic ;
- Clădiri administrative, depozite și anexe agricole ;
- Servicii pentru activități agricole ;

IV.5.5. Utilizări permise cu condiții:

• În zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni, zone inundabile) - conform art. II.2.1., cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor

• În zone de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de ape, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor legale, precum și față de zonele de locuit.

• În vederea autorizării obiectivelor susceptibile de a exercita acțiuni nocive asupra mediului sau asupra funcțiunilor învecinate, acestea vor fi însoțite de Studiu de impact și Autorizație de mediu, în care se vor respecta prescripțiile Ordinului 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (distanțele de protecție ale zonelor locuite față de activități poluante).

IV.5.6. Utilizări interzise :

• Locuințe și instituții publice cu adresabilitate la utilizatori cu sensibilitate (copii, bătrâni, bolnavi, persoane cu dizabilități, etc.) ;

• Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi : caracteristici ale parcelelor) ;

IV.5.7. Interdicții temporare de construire:

• În situația în care apar solicitări pentru înființarea de activități cu profil agricol noi, până la elaborarea și aprobarea unui studiu de impact asupra mediului și Acordul de Mediu și/sau Autorizația de Mediu conform prevederilor Legii protecției mediului.

• La schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale

Zonele de protecție sanitară pentru funcțiunile vecine activităților cu profil agricol vor fi conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014.

IV.5.8. Interdicții permanente de construire:

• Este interzisă autorizarea de unități agricole în zona centrală (ZC) și cea construită protejată (ZCP).

• În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. II.2.2. este interzisă orice construcție sau amenajare care să grezeze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

• Se interzice amplasarea unor obiective cu activități poluante în alte zone funcționale pentru care reglementările specifice prevăd zone de protecție sanitară (teritorii protejate)

• Se interzice autorizarea oricărui fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare legale, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii Amplasarea constructiilor de tipul celor aferente activităților agricole (**A**), în functie de destinatia acestora, în cadrul localității se va face conform zonificării funcționale din planșele de reglementări și prevederilor prezentului RLU.

IV.5.9. Orientarea fata de punctele cardinale

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, specifice functiunilor de tipul celor aferente activităților agricole (**A**) ;
- În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ, prin rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire ;
- necesitățile de însorire si iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni de tipul celor aferente activităților agricole (**A**) se conformează regulilor generale ;

IV.5.10. Amplasarea față de drumurile publice conform Cap. II.3 art. II.3.2. din R.L.U.

Toate lucrările din zona drumurilor publice, se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice si cu respectarea normelor tehnice de construcție.

Prin amplasare si functionare, constructiile nu vor afecta buna desfășurare a circulației rutiere si pietonale pe drumurile publice în conditii optime de capacitate, fluentă si siguranță.

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor tehnice specifice.

În acest context este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor construcții si amenajări:

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul la folosință de tipul celor aferente activităților agricole (**A**);
- Amenajări necesare accesului autovehiculelor si pietonilor în incintele activităților agricole (**A**);
- Rețele de utilități tehnologice care aparțin unităților de tipul celor aferente activităților agricole (**A**).

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin planul “Reglementări urbanistice – zonificare”.

IV.5.11. Amplasarea fata de aliniament : conform art. II.3.1 din RLU :

Amplasarea constructiilor destinate activităților de tipul celor aferente activităților agricole (**A**) față de aliniamentul parcelei respective, se face tinand cont de următoarelor conditii specifice :

- Asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități (de bază, complementare sau auxiliare) față de factorii potențiali de risc si/ sau de poluare;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatilor respective, cum ar fi parcaje, garaje, etc., pe suprafata parcelei, fără a greva domeniul public;

Zonele unităților agricole generatoare de noxe necesită elaborarea de planuri urbanistice de detaliu la care se vor respecta principiile determinate de rațiuni functionale, estetice sau ecologice (protecția la zgomot, nocivități, etc).

IV.5.12. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor de tipul celor aferente activităților agricole (**A**) necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel încât să se asigure :

- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Suprafetele minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- În zona functionala aferentă activităților agricole (**A**) este interzisă realizarea constructiilor pe limitele parcelei, cu exceptia celor de tip institutii publice si servicii de interes general (**IS**), complementare functiunii de bază, fiind exceptate de la aceasta regula parcelele amplasate la marginea localitatii, fără tangență cu alte zone functionale ale municipiului.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.5.13. Accese carosabile conform art. II.4.1, din RLU.

Accesul autovehiculelor pe parcele cu destinatia activităților agricole (**A**), respectiv autoturisme si alte vehicule de transport), constituit din accesul propriu - zis, platforme de stationare si manevră va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafata parcelei în cauza, astfel încât să se evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Fiecare parcela cu destinatia activităților agricole (**A**) trebuie să aibă asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public, respectând distanțele de siguranță față de intersecții, numărul de accese pe acelasi drum fiind redus la minimum necesar.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de modul de rezolvare a circulatiei interioare a incintei si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civilă.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie să fie păstrate libere în permanentă, iar fundaturile cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

IV.5.14. Accese pietonale conform art. II.4.2. din RLU.

Fiecare parcela cu destinatia activităților agricole (**A**) trebuie să aibă asigurate conditii pentru accesul persoanelor direct din spatiul public pietonal.

Accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente ale investitiei de bază, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

IV.5.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente art. II.5.1. din RLU.

Racordarea obiectivelor din zona activităților agricole (**A**) la rețelele tehnico-edilitare existente se va face :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament în parte, avizate si aprobate.
- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- Retelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care aceasta prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza conform avizul Autoritatii de Protectia Mediului.

În cazul existentei rețelilor si a posibilității de racordare, beneficiarul constructiei cu destinatia activităților agricole (**A**) se va obliga prin contract cu Consiliul Local al municipiului Moreni, după obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate :

- să prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară) ;
- să mărească, după necesități, capacitatea rețelilor publice existente ;
- să construiască noi rețele.

IV.5.16. Realizarea de rețele edilitare conform art. II.5.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obtinerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate din judet, precum si de către regiile sau operatorii de specialitate.

In absenta sistemului centralizat pentru alimentare cu apa si canalizare, beneficiarii activitatilor cu destinatia activităților agricole (**A**) vor amenaja sisteme proprii de asigurare cu apa potabila si rezerva pentru incendii, precum si pentru evacuarea apelor uzate, conditie obligatorie la autorizarea constructiilor.

IV.5.17. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

Retelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a comunității locale, indiferent de modul de finantare, iar construirea si întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Retelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicatii, gaze, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publică a statului.

Retelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau județului, gestionarea acestora se face potrivit legii.

Lucrarile de racordare si bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar si se execută în urma obtinerii avizului autorității administratiei publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

IV.5.18. Parcelarea

Crearea de parcele noi se va face prin împartirea incintelor existente, ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al detinătorului.

Parcelele nou create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona construcțiilor aferente activităților agricole (A).

IV.5.19. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor, putându-se accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, rezultând din necesități tehnologice sau dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii.

IV.5.20. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior, privind toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul zonei în care se amplasează.

Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției, la eliberarea autorizației de construire.

Se interzice amplasarea pe drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (fânare, baze furajere, depozite de deseuri, de combustibili solizi, ateliere sau baze volante, etc.).

IV.5.21. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de urbanism utilizați în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor, în vederea realizării funcțiunilor complementare și a spațiilor verzi, a obținerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfasurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori :

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat:

POT = SC / ST x 100 exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfasurată a clădirii și suprafața terenului considerat:

CUT = SD/ ST, exprimat în unități

- **Numărul de niveluri ale clădirii (regim de înălțime)**

Niv. = SD/SC = CUT/ POT x 100, exprimat în unități ;

• **Suprafața terenului (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciara, cu datele sale definitorii

• **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

• **Suprafața desfasurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădirii. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și are subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m)

POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisibili determinați de necesități tehnologice și cu normele de protecție sanitară și de protecție a mediului specifice activităților industriale.

Valorile maxime admisibile ale indicilor densității construirii sunt pe terenuri cu destinația unități agricole (A) :

- **POT = 60%**
- **CUT = 1,2**
- **Niv. = 2/tehnologic**

Depășirea acestor indici se face prin PUZ , cu justificarea imposibilității respectării lor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

IV.5.22. Parcaje

Pentru fiecare parcelă din zona construcțiilor aferente activităților agricole (A) este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare, gararea si/ sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității, a celor care participă la procesul tehnologic (aprovizionare și desfășurare), a celor ale angajaților si/ sau delegaților, dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare și stationare, diferențiat pe gabarite, cât și a spațiilor de manevră și acces făcându-se conform normativului P 132 -93, sau prin PUZ sau PUD.

IV.5.23. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe de gazon, grădini de flori, cu rol ornamental si/ sau de protecție.

Pe fiecare parcelă din zona construcțiilor aferente activităților agricole (A) este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de minimum 20 % din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația de protecție pe limite.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

IV.5.24. Împrejurimi

Elementele ce caracterizează împrejurimile sunt elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac - elemente decorative, culoare, etc.).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se va face în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

- împrejurimile spre aliniament vor fi de preferință transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m dacă necesitățile funcționale și de securitate permit.

- împrejurimile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu înălțimea de cca. 2 m.

- împrejurimile temporare vor fi realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.

IV.6. P – ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT, AGREMENT

GENERALITĂȚI

IV.6.1. Zone și subzone funcționale:

- **PP** – parcuri ;
- **Ppr** – plantație de protecție ;
- **PS** – dotări sportive ;
- **Pagr** – amenajări de agrement ;

IV.6.2. Funcțiuni dominante:

- parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), de protecție (**Ppr**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**) care cuprind spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (parcuri, terenuri de sport, zone de agrement și loisir, plantații de aliniament și de protecție), cu acces limitat (aferente obiectivelor publice), grădinile locuințelor, spații verzi cu funcții utilitare și ambientale (plantații de protecție pentru alte funcțiuni și de-a lungul pâraurilor care traversează cartierele), precum și reamenajări urbane.

Pe planșa de “Reglementări urbanistice - Zonificare” sunt reprezentate spațiile verzi situate pe parcele distincte, celelalte spații verzi fiind cuprinse în zona funcțională dominantă.

IV.6.3. Funcțiuni complementare admise : servicii publice, comerț, alimentație publică, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joacă în aer liber sau acoperite, echipamente tehnico-edilitare, circulație, etc.

IV.6.4. Funcțiuni interzise:

- Locuințe de orice tip (L);
- activități poluante de tip unități industriale și de depozitare (I) ;
- activități poluante de tip construcții aferente activităților agricole (A) ;

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.6.5. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor :

Pentru fiecare parcelă, sunt permise activitățile de bază ale acesteia, activitățile funcțiunilor complementare care susțin funcțiunea principală, activități de întreținere, respectiv :

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihnă, promenadă, loisir, inclusiv dotările aferente;
- plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelilor majore.

Spatiile plantate prevăzute în zonele parcuri și spații verzi amenajate (PP), de protecție (Ppr), sport (PS), agrement și loisir (Pagr) și în celelalte zone funcționale complementare sunt minimale și obligatorii.

IV.6.6. Utilizări permise cu condiții sunt permise în următoarele situații :

- oricare din funcțiunile de bază ale zonei parcuri și spații verzi amenajate (PP), de protecție (Ppr), sport (PS), agrement și loisir (Pagr), activitățile funcțiunilor complementare care susțin funcțiunea principală, activitățile de întreținere și administrare;
- în zona de protecție a monumentelor istorice, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate
- plantațiile de protecție vor fi dimensionate astfel:
 - pentru protecție sanitară, conform normelor sanitare minime (specificate la funcțiunile respective) sau în urma studiilor de specialitate (cursuri de apă, captări sau instalații la alimentări cu apă).
 - pentru protecție rețele/căi de comunicație, conform norme specifice ale deținătorului.

Stabilirea riguroasă a configurației și dozării calitative și cantitative a funcțiunilor de bază și complementare se face prin proiectele tehnice (DTAC dezvoltat în PTh), pentru fiecare amplasament în parte.

IV.6.8. Interdicții temporare de construire:

Prin Certificatul de Urbanism se va impune, în zona parcuri și spații verzi amenajate (PP), de protecție (Ppr), sport (PS), agrement și loisir (Pagr), elaborarea unui studiu peisagistic, pentru stabilirea regulilor de execuție, cu referire la:

- condițiile de încadrare în specificul amplasamentului;
- tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament, starea plantațiilor existente și recomandările necesare pentru întreținerea, conservarea și revitalizarea acestora;
- tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora;
- etapizarea realizării spațiilor plantate;
- lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise;

Problemele gestionării parcurilor și spațiilor verzi amenajate (PP), de protecție (Ppr), sport (PS), agrement și loisir (Pagr), care sunt locuri publice, ce derivă din prevederile documentațiilor tehnice specializate și din prevederile PUG sau PUZ aprobate, se constituie ca un obiectiv de acțiune prioritar al Administrației locale.

IV.6.9. Interdicții permanente de construire:

Nu se vor autoriza construcții definitive sau provizorii pe terenurile cu destinația parcuri și spații verzi amenajate (PP), de protecție (Ppr), sport (PS), agrement și loisir (Pagr), în afara celor complementare și a celor admise.

IV.6.10. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile și amenajările sportive se vor respecta măsurile de protecție împotriva însoririi excesive, respectiv copertine deasupra grădenelor pentru spectatori, plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenului, precum și în scopul evitării fenomenului de discontinuitate luminoasă.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate, de regulă, cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

IV.6.11. Amplasarea față de drumurile publice

Plantatiile de-a lungul arterelor de circulație se vor realiza conform art. II.7.1. din RLU.

Amplasarea plantatiilor în celelalte zone funcționale se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului.

IV.6.12. Amplasarea 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.

IV.6.13. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei a plantatiilor se va face ținând seama de:

- tipul de plantatie ce se amplasează;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie;
- specificul functional al parcelei pe care se realizează plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, activități industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodărie comunală).

În vecinătatea monumentelor istorice și în zone de protecție a acestora, realizarea de spații verzi/plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivului, fără a pune în pericol stabilitatea construcției.

Plantatiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, de protecție împotriva nocivităților, la cimitire) se amplasează, de regulă, pe perimetrul interior al parcelelor respective, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantatii de protecție pe parcelele vecine (ex: zone limitrofe cursuri de ape).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.6.14. Accese carosabile conform art II.4.1. din RLU.

- Accesele carosabile în interiorul oricărui amplasament al zonei funcționale parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**) se dimensionează astfel încât să se asigure în exclusivitate:

- deservirea activitatilor de pe parcelă,
- activitățile de execuție - întreținere,
- activitățile de intervenție.

- Din punct de vedere administrativ, accesul autovehiculelor pe parcelele din zona funcțională parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), de protecție (**Ppr**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**) este interzis, cu excepția mijloacelor de transport ce deservește activitatea respectivă.

- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat.
- Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor/de protecție civilă, a echipamentelor de intervenție la avarii ale instalațiilor tehnico – edilitare, precum și circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban.

IV.6.15. Accese pietonale: conform art. II.4.2. din RLU.

- Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare siguranței deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- Accesele pietonale în zona funcțională parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferitele spații ale parcelei plantate și între acestea și funcțiunile complementare admise, precum și cu zonele învecinate.

- Este interzisă realizarea unor legături sau accese pietonale care să ofere posibilitatea traversării prin parcele aparținând funcțiunii de parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), de protecție (**Ppr**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**), a unor trasee rutiere din zonele învecinate.

- Căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piete pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform PUZ elaborat și aprobat ;
 - pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;
- accesul pietonal cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură acces pietonal, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigură servitutea de trecere (Codul Civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.6.16. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente: conform art. II.5.1. din RLU.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care capacitățile și gradul de acoperire a rețelelor publice existente oferă condiții de satisfacere a necesarului noilor consumatori.

IV.6.17. Realizarea de rețele edilitare: conform art. II.5.2. din RLU.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor tehnico-edilitare publice se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, lucrările edilitare astfel realizate aparținând domeniului public și fiind administrate potrivit legii.

IV.6.18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a municipiului, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora și se pot constitui proprietate privată, dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

IV.6.19. Parcelarea Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), de protecție (**Ppr**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**) sau complementare se va face printr-o documentație de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde (art. 18 alin. 7 a Legii 24/2007) ;

IV.6.20. Înălțimea construcțiilor

- Construcțiile din zona funcțională zona de parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), dar și pentru funcțiuni complementare admise - comerț, alimentație publică vor avea regimul de înălțime maxim parter (P cu $H_{cornișă} = 5m$).
- Înălțimea maximă autorizată va fi de :
 - pentru construcții aferente zonelor de sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**), acestea vor avea regimul de înălțime maxim parter ($P+1$ având $H_{cornișă} = 10m$);

IV.6.21. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

IV.6.22. Procentul de ocupare a terenului.

Procentul de ocupare a terenului va fi corelat cu specificul fiecărei funcțiuni în parte; se va urmări obținerea unui raport corect între elementele constitutive ale funcțiunii dominante și cele admise în zonă, în următoarele condiții :

- pentru funcțiunea dominantă, conform normelor specifice;
- pentru funcțiuni complementare, se va respecta POT-ul funcțiunii dominante;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

IV.6.23. Parcaje

- Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigură prin cumularea numărului necesar pentru fiecare funcțiune din parcelă și se vor amplasa adiacent acceselor carosabile.

- Pentru funcțiuni complementare, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Normativului P 132-93.
- Dacă condițiile specifice permit, se va folosi domeniul public pentru parcaje ale funcțiilor din zona de parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**), fără a afecta circulația în zona.
- Nu se vor autoriza garaje în zona de parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), de protecție (**Ppr**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**).
- Utilizarea domeniului public, pentru spații de parcare care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu destinația de zonă de parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), de protecție (**Ppr**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**) cu terenuri adiacente la DJ.

IV.6.24. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, aranjamente floricole, etc.

În vecinătatea monumentelor istorice, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a construcției.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Se vor respecta valorile minimale privind suprafața spațiilor verzi atât pentru zona de parcuri și spații verzi amenajate (**PP**), de protecție (**Ppr**), sport (**PS**), agrement și loisir (**Pagr**), cât și pentru celelalte zone funcționale (articolul spații verzi din capitolele respective).

Pentru construcțiile și amenajările sportive amplasamentul va fi organizat în 3 zone funcționale, astfel:

- Zona pentru construcții și amenajări sportive (**PS**): POT = max. 70%
- Zona pentru alei, drumuri și parcaje: POT = max. 20%
- Zona pentru de parcuri și spații verzi amenajate (**PP**): POT = max. 10%

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația locală va adopta un program de acțiuni specifice care va stabili:

- tipurile de plantații existente în diferite zone funcționale și gradul lor de perenitate;
- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare;
- etapizarea realizării în funcție de asigurarea materialului și echipamentelor;
- posibilitățile de implicare ale Administrației locale.

Eliberarea autorizațiilor de construire în subzonele **PP** (parcuri), **PS** (dotări sportive) și **Pagr** (amenajări de agrement) se va face doar pe baza unor studii de specialitate (peisagistic).

Eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului, corelarea făcându-se ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului;

Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere a vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție (**Ppr**) de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor, precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei funcționale pentru unități industriale sau agricole, în cazul în care nu au fost încă determinate printr-un studiu de impact.

IV.6.25. Împrejmuiuri: conform art. II.5.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor pentru parcelele situate în subzonele **PP** (parcuri și spații verzi amenajate), **PS** (dotări sportive) și **Pagr** (amenajări de agrement și loisir) se va face prin studiile de peisaj/documentațiile de autorizare, dezvoltate în cadrul proiectelor tehnice.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Prezentul Regulament face următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- Împrejmuirile la zonele verzi de tip public se vor realiza din rațiuni de protejare a funcțiunii și delimitare spre proprietăți private.
- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;

- De regulă, nu se vor admite împrejurări 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 care să nu stânjenească vederea (0,60 m.- 0,80 m.).
- Pentru clădirile și amenajările publice, împrejurările vor fi decorative, cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

IV.7. GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI

IV.7.1. Zone și subzone funcționale:

Zona de gospodărie comunala cuprinde un ansamblu de amenajări menite să contribuie la îmbunătățirea condițiilor de igienă, salubritate a localităților și cimitirele, având următoarele subzone funcționale :

- **Gco** - diverse obiective (sedii, baze, pepiniere) ;
- **GCc** - cimitire ;

IV.7.2. Funcțiuni dominante :

– construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună - puncte de pre colectare și depozitare pe timp limitat la locul de producere a deșeurilor menajere, stradale, industriale și agricole, platforme de depozitare și neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat în municipiu (**Gco**), cimitire comunale și parohiale (**GCc**).

IV.7.3. Funcțiuni complementare admise:

Pe aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, circulație și transporturi, funcțiunea ecologică - spații verzi aferente și de protecție.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.7.4. Utilizări permise:

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună (**GC**) sunt cele specifice zonei funcționale respective, pentru care s-au executat și avizat documentațiile tehnice de specialitate și s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și utilizările specifice funcțiunilor complementare admise :

- Cimitire, cu amenajări și construcții aferente (inclusiv pepiniere) ;
- Salubritate și colectarea deșeurilor ;
- Gospodărirea și depozitarea deșeurilor ;

IV.7.5. Utilizări permise cu condiții:

- Obiective noi în cadrul zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comună (**GC**) - cu condiția elaborării și aprobării unei documentații tehnice de specialitate, cu acordurile și avizele Autorității pentru Protecția Mediului, în condițiile respectării distanțelor de protecție față de zonele locuite, conform normelor de igienă privind mediul de viață al populației (Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014) și prevederilor Legii protecției mediului (Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 (actualizată) privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006).

- Realizarea platformelor de depozitare și neutralizare a deșeurilor (puncte de pre colectare), condiționat de existența unor studii preliminare de specialitate (topografice, hidrogeologice și de impact asupra mediului) însoțite de acordurile și avizele conforme ale organismelor abilitate.

- oricare din utilizările zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comună (**GC**) cu condiția respectării legislației și a normelor sanitare în vigoare, precum și a avizelor impuse de protecția mediului și a zonelor construite;

IV.7.6. Interdicții temporare de construire:

Până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) în zonele materializate cu interdicție temporară de construire pe planșa de reglementări urbanistice și în cele pe UTR-uri, cu avizele conforme ale organismelor abilitate stabilite prin certificatele de urbanism.

IV.7.7. Interdicții permanente de construire:

Orice fel de construcție în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu utilități, a celor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. II.2.2.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

IV.7.8. Amplasarea față de drumurile publice : cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, conform Ordinului nr. 47 - 50 ale Ministrului Transporturilor.

Toate lucrările din zona drumurilor publice (zonă care cuprinde zonele de siguranță și de protecție), se autorizează numai cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice și respectarea normelor tehnice.

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

IV.7.9. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea amenajărilor destinate activităților de gospodărie comunală, față de aliniamentul parcelei respective, se va face ținând cont de următoarele condiții specifice:

- Necesitățile functionale ale drumurilor publice și ale străzilor ;
- Asigurarea distanțelor de protecție a celorlalte activități, față de factorii potențiali de risc și/ sau de poluare;
- Rezolvarea cerințelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activității de gospodărie comunală, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public ;
- Se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție stabilite prin studiul de impact;
- Se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității);

IV.7.10. Amplasarea în interiorul parcelei Amplasarea în interiorul parcelei a amenajărilor necesare activității proprii (rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure:

- Includerea în interiorul parcelei a spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina risc tehnologic pe parcelele vecine.

Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;

- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare;
- În zona funcțională construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) aprobate sau a obținerii acceptului autentificat al proprietarului terenului învecinat .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**IV.7.11. Accese carosabile**

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația funcțională construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**), respectiv autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice, constituit din accesul propriu - zis, platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții de acces autovehicule direct din carosabilul drumului public.

Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, privind dimensionarea accesului, mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban.

Stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții cu destinația funcțională construcției, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament ;
- caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, de componenta și caracterul traficului, pentru fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației pentru toți participanții la trafic
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu ;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ;

IV.7.12. Accese pietonale

Accesul persoanelor pe parcela cu destinația funcțională construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la a parcela cu destinația funcțională construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**IV.6.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Racordarea obiectivelor din zona funcțională construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor:

- În urma studiului de reabilitare și redimensionare a fiecărui echipament în parte, avizat și aprobat.
- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Rețelele edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

IV.7.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor de la autoritățile administrației publice de specialitate, precum și de la regiile de specialitate.

IV.7.15. Proprietatea publică asupra rețetelor edilitare .

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a municipiului, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, iar rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**IV.7.16. Parcelarea**

Crearea de parcele noi pentru funcțiuni de tipul construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) se face pe baza documentațiilor tehnice de autorizare sau a celor de urbanism (PUZ cu regulament).

Parcelele nou create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**).

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor zonei funcționale construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care îl grevează);

Condițiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) ;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare ;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din regulament ;

IV.7.17. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională construcției, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**), precum baza de salubritate, construcții funerare comemorative sau construcții pentru paza incintelor este de 4,00 m la cornișă (parter).

Pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (**GC**), se va accepta un regim de înălțime mai mare decât cel specific, determinat de necesități funcționale (capele, biserici de cimitir, etc.), numai pe baza unui studiu de fezabilitate și a unei documentații de autorizare (DTAC).

IV.7.18. Aspectul exterior al constructiilor

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

IV.7.19. Procentul de ocupare a terenului

În zona funcțională construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (GC), procentul de ocupare a terenului este influențat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, dar în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită (respectiv **POT = max.35%**, **CUT = max.0,7**), recomandându-se o densitate brută de utilizare în cazul cimitirelor de 7,5 – 10 mp/loc.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**IV.7.20. Parcaje**

Spațiile de parcare/garare pe parcele pentru fiecare obiectiv ce solicită autorizația de construire se asigură pentru fiecare tip de activitate ce se desfășoară, conform Normativului P 132-93.

La cimitire pot fi asigurate în afara parcelei, în apropierea accesului principal, parcaje pentru folosința publică ocazională, fără a afecta circulația în zonă.

- Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru parcaje care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri din cadrul zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (GC) cu terenuri adiacente la DJ.

IV.7.21. Spații verzi

Pe parcelele din zona funcțională construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (GC) este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate, cu rol decorativ și cu rol de protecție a zonelor învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei - la cimitire și la depozitele de deseuri).

Pentru construcțiile cu funcțiuni specificate din zona funcțională construcții pentru gospodăria comunală (GC) unde anexa 6 R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde de minim **10%** din parcelă.

Teritoriul cimitirelor noi va fi structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) va ocupa minimum 10% din suprafața totală, fără a se lua în calcul mormintele. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi. Perimetral cimitirului, în interior, se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă și/sau medie, cu lățimea minimă de 1,5 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

IV.7.22. Împrejurimi.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor (elemente funcționale și elemente formale), se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC).

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Criteriile principale pentru stabilirea elementelor funcționale și formale (înălțime, materiale, număr accese) ale împrejurimilor în zona funcțională construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (GC) sunt:

- necesitățile funcționale și de securitate ale obiectivului;
- obstrucționarea legăturilor vizuale cu zonele funcționale vecine (împrejurimi opace la cimitire / depozitul de deseuri, cu înălțimea de cca. 2,0 m.);
- prevederi legale specifice.

Se impune ca împrejurimile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.

Împrejurimii decorative vor fi cu o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

IV.8. TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE**GENERALITĂȚI****IV.8.1. Tipurile de subzone funcționale:**

- **TEc** - construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare, construcții tehnologice și amenajări necesare pentru producere sau conversie specifice, amplasate de regulă pe parcele în afara spațiului public ;

- **TEr** - rețele tehnico-edilitare (pentru transport și distribuție) amplasate în spațiul public.

IV.8.2. Funcțiunea dominantă a zonei cuprinde construcții, racorduri, amenajări și instalații (**Tec**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) cu referire la :

- a. Captarea și/sau aducțiunea apei potabile ;
- b. Tratarea și finizarea apei potabile ;
- c. Colectarea și transportul apelor uzate menajere ;
- d. Epurarea și evacuarea apelor uzate ;
- e. Transformarea și distribuția energiei electrice ;
- f. Transportul și distribuția gazului metan ;
- g. Reteaua de telefonie și CATV ;

IV.8.3. Funcțiunile complementare admise:

Pentru construcții de la art. IV.8.1. **Tec** activități complementare funcțiunii de bază (birouri, grup social, etc.).

IV.8.4. Funcțiunile interzise.

În zonă sunt interzise toate celelalte funcțiuni cu excepția celor menționate la art. **IV.8.3.**

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.8.5. Utilizări permise:

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații (**Tec**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) sunt cele specifice zonei funcționale respective, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și utilizările specifice funcțiunilor complementare admise, respectiv orice construcții și amenajări tehnico-edilitare de extindere, mărire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare și pentru a căror extindere/realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase, inclusiv cele provenite din finanțări externe.

IV.8.6. Utilizări permise cu condiții:

Oricare din funcțiunile din zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații (**Tec**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**), cu condiția asigurării zonelor de protecție, iar autorizația de construire se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate, în condițiile legii, de administrația publică centrală de specialitate și servicii descentralizate, precum și regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

IV.8.7. Utilizări interzise:

Oricare altă utilizare funcțională.

IV.8.8. Interdicții permanente de construire:

- În zone de servitute pentru protecția căilor de comunicație și alte lucrări de infrastructură ;
- Orice fel de construcție în zonele de protecție instituite ;
- Orice fel de construcție admisă care, prin dimensiuni și capacitate, presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- Orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

IV.8.9. Amplasarea față de drumurile publice: conform art. II.3.1. din RLU.

Construcțiile de la pct. IV.8.1. (**Tec**) se vor autoriza în conformitate cu actele normative în vigoare pentru fiecare tip de rețea, cu respectarea reglementărilor stabilite pentru construcțiile industriale.

La amplasarea lucrărilor edilitare (**Tec**) și a stâlpilor pentru instalații de la pct. IV.8.1. (**TEr**) se vor respecta următoarele condiții din Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor:

- a. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor din localități urbane (Cap 3)
- b. Condițiile de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localitățile urbane (Cap 4)

În zona drumurilor publice (zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare,

sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații, cu avizul organelor de specialitate ale administrației și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului.

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin reglementările din P.U.G., reglementările specifice pe UTR și culoarele pentru rețele.

Se vor respecta distanțele legale față de zona căii ferate, iar pentru zonele de protecție de 100m de-o parte și de alta, pentru autorizarea oricăror construcții, se va obține aviz MT și SNCFR.

IV.8.10. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea construcțiilor de la pct. IV.8.1. (**TEc**) și (**TEr**) se va face fără afectarea domeniului public și fără a crea servituti parcelelor vecine (preluarea riscurilor tehnologice în parcela proprie).

Amplasarea lucrărilor de la pct. IV.8.1. (**TEr**) se va face respectând următoarele condiții specifice:

- Necesitățile functionale ale drumurilor publice și ale străzilor, inclusiv rezerva de dezvoltare;
- Asigurarea distanțelor de protecție a celorlalte activități, față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare;
- Rezolvarea cerințelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activității de bază, cum ar fi parcaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile de mai sus, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabilă a unui PUZ cu studiu de oportunitate, în vederea evaluării corecte a consecințelor (art. 47, alin. 3, pct. f) din Legea 359/2001 a urbanismului.

IV.8.11. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor din zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure:

- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție sanitară sau de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti parcelelor vecine. Prin excepție (exemplu: sursele de apă propuse), dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective, prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;

- Se vor prevedea suprafețe minime pentru amenajarea funcțiunilor auxiliare ;

• În zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei ;

Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) aprobate sau acceptul autentificat al proprietarului terenului învecinat.

Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții conform necesităților tehnice/normelor specifice.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.8.12. Accese carosabile

Pentru subzona funcțională de la pct. IV.8.1. (**TEc**) accesul va fi stabilit prin documentația tehnică (DTAC), conform necesităților functionale, obligatoriu direct din spațiul carosabil public.

Pentru subzona funcțională de la pct. IV.8.1. (**TEr**), accesul conform reglementărilor cu privire la proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat.

IV.8.13. Accese pietonale

Toate construcțiile și amenajările de orice fel cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) se va face fie direct din spațiul public pietonal, fie alăturat accesului carosabil sau separat.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcelă cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**).

Pentru subzona de la pct. IV.8.1. (**TEr**) accesul se va face conform reglementărilor cu privire la proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Căile și accesele pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.8.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații).

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Autorizarea executării construcțiilor cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă, cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate în zonă să racordeze construcția la această rețea.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor:

- În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de echipament în parte avizate și aprobate conform legii.
- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Retelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru rețelele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza conform avizului Autorității pentru protecția mediului

Pentru obiectivele de utilitate publică cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă, se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local sau prin cooperare cu riveranii interesați.

IV.8.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor

publice descentralizate din județ, precum și de către regulile de specialitate (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Cazurile în care din studiile de fezabilitate sau de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

IV.8.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a municipiului, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Retelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, iar rețelele de apă potabilă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public local sunt proprietate publică a municipiului sau județului.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor/beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările de rețele edilitare astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la prevederile de mai sus rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată în momentul în care sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

IV.8.17. Parcelarea

Parcelele nou create pentru ocuparea teritoriului cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) din PUG trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției cu destinația construcții și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (**TEc**) pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (regimul proprietății, precum și servitutile care îl grevează).

IV.8.18. Înălțimea construcțiilor

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

IV.8.19. Procentul de ocupare a terenului

În zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) procentul de ocupare a terenului este influențat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și de necesitatea amplasării pe parcelă a funcțiilor complementare și a spațiilor verzi.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

IV.8.20. Parcaje

Pentru fiecare parcelă din subzona IV.8.1. (**TEc**) este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, a celor care participă la procesul tehnologic sau la întreținerea instalațiilor, precum și ale angajaților și/sau delegaților.

Dimensionarea numărului de locuri de parcare și staționare, diferențiat pe criterii de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se face conform Normativului P 132 - 93.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare care se stabilesc prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari, nu se aplică pentru clădiri cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) cu terenuri adiacente la DJ.

IV.8.21. Spații verzi : conform art. II.7.1. din RLU.

Pe fiecare parcelă din subzona IV.8.1. (**TEc**) este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol de protecție a activităților proprii sau a zonelor învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

Realizarea plantatiilor de arbori se face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor, atât cele din parcela proprie, cât și a celor învecinate.

IV.8.22. Împrejmuiuri : conform art. II.7.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se va face în cadrul DTAC, cu respectarea condițiilor impuse la articolele de reglementare generală, criteriul principal de alegere a soluțiilor pentru construcții, racorduri, amenajări și instalații (**TEc**) și rețele tehnico-edilitare (**TEr**) fiind siguranța în exploatare a instalațiilor și securitatea și integritatea utilizatorilor.

IV.9. C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CIRCULAȚIE RUTIERĂ/FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI)

GENERALITĂȚI

Zona căilor de comunicație rutieră - cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației autovehiculelor și pietonilor, transportului de mărfuri și călători, parcare și staționare auto, accese auto și pietonale.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituită din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Zona C.F. este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de cale ferată alcătuite din suprastructură, infrastructură – terasamente cu lucrările de consolidare și protecție aferente, poduri și tuneluri, la care se adaugă zona de protecție a infrastructurii alcătuită din fâșia de teren (indiferent de proprietar) cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F. și situată de o parte și de alta a căii ferate.

IV.9.1. Zone și subzone funcționale (în acest capitol, zona **C** fiind tratată ca parcelă):

Zone pentru circulație cu subzonele:

- **CRut** - unități de transporturi, autobaze ;
- **CR** - căi rutiere și pietonale ;
- **CRp** - parcuri orașenești ;
- **CF** - Căi ferate;

IV.9.2. Funcțiunea dominantă a zonei este :

- Construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**);
- Construcții și amenajări pentru căi de comunicații feroviare (**CF**);

IV.9.3. Funcțiuni complementare admise:

În zona construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) sunt admise: alimentarea cu energie electrică (rețea de transport și iluminat stradal), activități de salubritate urbană, funcțiuni ecologică (spații verzi și de protecție), spații alveolare pentru transportul în comun, canalizare pluvială, alte activități agreate tehnic.

În zona construcții și amenajări pentru căi ferate (**CF**) sunt admise: stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare, amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar, lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile reglementărilor în zona de protecție a drumurilor publice și în zona de protecție C.F., în baza avizului conform al administratorului acestora

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.9.4. Utilizări permise:

• În zona construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) sunt permise toate lucrările aferente drumurilor publice sau drumurilor de utilitate privată (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale, comerciale), cele care deservește obiective turistice, drumurile de acces în incinte/organizări de șantier.

- Lucrări la rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public privind platforma carosabilă, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, trotuare, poduri, alte lucrări de artă din zona drumului, locuri de parcare și staționare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatării și întreținerii drumurilor, inclusiv utilizările specifice funcțiilor complementare admise.

- Dotări ale unităților ale întreprinderilor de transporturi teritoriale ;
- Orice construcții sau amenajări adiacente căilor de circulație și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare, cu avizul organelor specializate ale administrației publice;
- Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată ;

IV.9.5. Utilizări permise cu condiții:

- Orice construcție care, prin amplasare și funcționare, nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice și pe căile ferate, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță, iar accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice;

- În zona de protecție a drumurilor publice, toate construcțiile și amenajările, cu condiția respectării prescripțiilor tehnice și reglementărilor urbanistice (art.18 și 20 din R.G.U.), în condițiile stabilite de Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare ;

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate (C.F.R. - S.A.). Construcțiile și amenajările amplasate – conform art. 20 din R.G.U. (zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate);

- În zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale (existența unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată, a Legii 10/1995, a studiului de impact și a Acordului de mediu ;

- Oricare din funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol ;

- Oricare din construcțiile aparținând funcțiunilor compatibile în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a soluțiilor și proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementări ;

În zona monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în prezentul R.L.U. (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau Ministerului Culturii și Identității Naționale).

IV.9.6. Utilizări interzise :

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor sau a căii ferate ;

- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice/căile ferate și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

IV.9.7. Interdicții temporare de construire:

- Pentru orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi, trasee de străzi 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.

- Pentru 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 unei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) și a documentațiilor specifice.

IV.9.8. Interdicții permanente de construire:

- Orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a traficului și siguranța circulației (construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești, panouri publicitare);
- Orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- Se vor respecta zonele de protecție sanitare și servitutele legal instituite, evidențiate în P.U.G.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

IV.9.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. II.3.1 din RLU:

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice în autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale și străzi în intravilan

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Zonele de protecție sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:

- în afara localităților - fâșii de teren între marginile exterioare ale fâșiei de siguranță și zona drumului.
- 20m din ax la DJ ;
- 18m din ax a drumurile comunale ;

Terenurile aflate în zona de protecție (cuprinsă de la zona de siguranță și marginea exterioară a zonei drumului) rămân în gospodărirea aceluia care au în proprietate sau administrare, cu folosința respectivă.

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Autorizarea construcțiilor și, respectiv, amplasarea lor, se va face cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordonanței Guvernului nr. 43 /1997 și în conformitate cu toată legislația și actele normative emise de Ministrul Transporturilor și indicate la art. 2 din R.L.U.

Toate lucrările din zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție.

La proiectarea intervențiilor asupra străzilor, se va ține seama de categoria funcțională, de clasa tehnică, de profilurile transversale ale străzilor, stabilite conform anexei la Ordinul nr 50/1998 al Ministrului Transporturilor.

Profilurile transversale minime pentru toate străzile din intravilan sunt prezentate în planșa nr. 6 „Reglementări căi de comunicație, profile transversale tip”. Profilurile au fost adaptate în funcție de configurația terenurilor și prezența construcțiilor, astfel încât să poată fi asigurat un regim de trafic fluent, terenurile cedate de persoanele fizice sau juridice către domeniul public să fie minime și să se evite demolarea construcțiilor existente

Adaptarea acestor tipuri de profiluri la lățimea existentă a drumurilor se va face prin modificarea spațiilor verzi, laterale, dar fără a se diminua lățimea spațiului public existent.

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se va efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă pentru trotuar.

Amenajarea intersecțiilor principale marcate pe planșă se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.

Amplasarea și realizarea podețelor de acces la loturi nu va micșora capacitatea rigolelor și santurilor; acestea vor fi permanent întreținute în vederea evitării pericolului de inundare a zonei drumului.

IV.9.10. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere, feroviare și pietonale (C) se va face spre interiorul parcelei subzonei respective. Când (C) este tratată ca o parcelă, se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate în zona drumului, conform prospectelor specificate pentru fiecare UTR, determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivității, etc.).

IV.9.11. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei a amenajărilor necesare constructiilor și amenajărilor pentru căi de comunicatii rutiere, feroviare și pietonale (C) si a lucrărilor pentru functiuni complementare admise se va face conform necesitar tehnice, normelor si proiectelor de specialitate, fără a afecta parcelele vecine cu alte functiuni.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**IV.9.12. Accese carosabile**

Accesele carosabile noi, străzi noi, în zona constructiilor și amenajărilor pentru căi de comunicatii rutiere, feroviare și pietonale (C – considerată ca o parcelă) se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat, cu avizul administratorului drumului si respectarea normelor tehnice de proiectare, avizare, autorizare, constructie si exploatare.

Fiecare parcela destinată constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat.

Accesele vor respecta distantele de siguranță față de intersectii.

Fundăturile cu o lungime maxim admisă de 175m trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere utilizabilă.

IV.9.13. Accese pietonale

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor, pe baza documentației tehnice și/sau PUZ cu regulament aferent aprobat.

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**IV.9.14. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării constructiilor din zona constructiilor si amenajărilor pentru căi de comunicatii rutiere, feroviare și pietonale (C) este conditionată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețele tehnico-edilitare existente, cu obtinerea acordurilor si avizelor de la autoritățile care gestionează drumurile publice.

Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășeste capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.

Rețele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spatiul public din intravilan, precum si racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

IV.9.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

În zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrări de constructii si instalatii, de deservire, întreținere si exploatare aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă/canalizare, sisteme de transport gaze/produse petroliere, rețele electrice si de telecomunicatii, cu avizul administratorului drumului si cu respectarea normelor de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Constructia, repararea si întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei în vigoare.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe terenuri aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privată afectate.

Regulile din contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți, clauzele contractuale urmărind apărarea interesului public, fără a descuraja initiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, institutii si servicii publice și altele asemenea, precum și rețelele tehnico-edilitare necesare functionării acestora) care pot contribui la cresterea calității vieții.

Indiferent de forma de finantare si executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare si bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, inclusiv pe zona în care acestea afectează domeniul public.

Pentru lucrările enuntate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate - în functie de importanta lucrărilor de realizare sub aspect juridic si financiar.

IV.9.16. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

Parcelile pe care sunt amplasate amenajările din zona functională constructii si amenajări căi de comunicatii rutiere, feroviare și pietonale (**CR**) sunt proprietate publică, în consecință si rețelele tehnico-edilitare sunt publice.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, tefecomunicatii, gaze, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publică a statului, iar rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau judetului.

Lucrările de racordare si bransare la rețelele edilitare se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar si se execută în urma obtinerii avizului autorității administratiei publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelilor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, în conditiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, trecând în proprietatea publică si fiind administrate potrivit legii.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

IV.9.17. Parcelarea

Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării de drumuri publice se va întocmi PUZ cu regulament aferent, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru functionarea zonei functionale constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și pietonale (**CR**) si profiluri transversale corespunzătoare propuse.

IV.9.18. Înălțimea constructiilor : conform necesităților tehnice sau normelor specifice, daca nu fac parte din categoria constructiilor cuprinse în reglementările PUG;

IV.9.19. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor din zona functională căi de comunicatii rutiere, feroviare și pietonale (**C**) reprezintă o problemă de interes public si va ține seama de imaginea prezentată străzii atât de construcții, cât și de echipamentele specifice.

IV.9.20. Procentul de ocupare a terenului

În zona functionala constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere, feroviare și pietonale (**C**), procentul de ocupare a terenului este determinat de necesitatea realizării echilibrului între functiunea de bază si functiunile complementare.

Functiunea de baza se va proiecta si realiza conform normelor tehnice în vigoare, continute în Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 47 – 50 /1998, procentul de ocupare a terenului respectând, de regulă, indicatiile specifice ale UTR din care face parte, posibil de modificat după necesități tehnologice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

IV.9.21. Parcaje

În zona functională constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și pietonale (**CR**) pot fi amplasate parcaje în urma studiilor specifice de circulatie si PUZ cu regulament aferent aprobat, fără a se afecta siguranta si fluiditatea circulatiei carosabile si pietonale.

Nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele clădiri care, prin specific (de exemplu – functiunile zonei centrale) necesită parcaje si nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective.

Nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulatiei în zonă si a mediului înconjurător).

Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru spatii de parcare care se stabileste prin autorizatia de construire de către consiliile judetene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu destinatia constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și pietonale (**CR**) cu terenuri adiacente la DJ.

IV.9.22. Spatii verzi

Spatiile verzi vor avea rol de protectie si rol estetic, studiile de peisaj sau cele pregătitoare PUZ cu regulament aferent sau alte documentatii de specialitate vor stabili modul în care se vor realiza spatiile verzi si plantate în fiecare subzonă (circulatie carosabilă, circulatie pietonală, circulație C.F.).

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective privind buna desfășurare a circulatiei, în conditii optime de siguranță.

La amplasarea spatiilor verzi în zona drumurilor publice se va tine seama de următoarele conditionări ale legislatiei în vigoare (Ordinul nr.47 /1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor în localitățile urbane si rurale - Capitolul 5):

- Amplasarea pomilor în localități se va face cu acordul administratorului drumului public.
- Plantatiile cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric si paralel cu axul drumului, alegerea speciilor si asocierea trebuind să răspundă conditiilor de climă si de sol
- Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiasi rând depind de clasa tehnică a drumului si de forma de bază a coroanei arborilor, astfel :
 - categoria străzi I-IV - distanta minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15,0m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20,0 m ;
 - categoria străzi V - distanta minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10,0m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 15,0m ;
- Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.
- Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în functie de felul plantatiei, va fi:
 - pentru plantatii de pomi într-un sir minimum 1,00 m;
 - pentru plantatii de arbusti minimum 0,75 - 100 m
 - pentru gazon de flori minimum 0,75 - 1,00 m
- Plantarea arborilor se permite si în ochiuri pătrate amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00m x 1,00m, sau circular, cu Ø de 1,00 m, care să fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat;
- Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile în care sunt amplasate retele și instalatii edilitare subterane ; Distanțele de la marginea părții carosabile (inclusiv acostamentele)până la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie să fie de minimum 1,0 m ;
- Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja amplasarea stâlpilor pentru iluminatul strazii, vizibilitatea în curbă si la traversările pentru pietoni;
- Plantatiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum si la perdele de protectie.
- Curățarea plantatiei în zona rețelei electrice se face cu tăierea coroanelor arborilor, păstrând forma de bază;
- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protectie a căilor de circulatie prevăzute prin prospecte ;
- Pentru constructii specificate la articolele anterioare, eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizării de spatii verzi si plantate ;
- Pentru constructiile cu functiuni specificate cu destinatia constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și feroviare (**C**) se va asigura un spatiu verde si plantat de 10% din parcelă sau conform studiu de impact ;

IV.9.23. Împrejmuiri

Împrejmuirile în zona funcțională constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și pietonale (**CR**) se vor realiza numai din motive de siguranta circulatiei, securitatea activităților din zonă, în urma documentației tehnice (DTAC) si vor avea o conformare diferită de împrejmuirile parcelelor private:

Se fac următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință structuri transparente sau gard viu si vor avea înălțime mică (0,60 m - 1,00 m), dacă necesitățile functionale si de securitate permit.
- împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu înălțimea de cca. 2 m.

Terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard. Oriunde distanță dintre calea ferată și locuinte este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protectie antifonică de minim 4,0 metri înălțime.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor.

IV.10. M – ZONE MIXTE (Lm/IS, LM/IS, ID/IS, IS/P)

GENERALITĂȚI

IV.10.1. Zonele mixte propuse sunt următoarele:

Lm/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu. Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a municipiului Moreni în zonele de locuire individuală. Zona mixtă **Lm/IS** a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent în care se regăsește locuirea individuală. Subzona este compusă din funcțiuni complementare subzonelor **Lm** și **IS**.

LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact. Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a municipiului Moreni în zonele de locuire colectivă. Zona mixtă **LM/IS** a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent în care se regăsește locuirea colectivă. Subzona este compusă din funcțiuni complementare subzonelor **LM** și **IS**.

ID/IS - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice;

IS/P - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, depozitare și unități agricole;

Zonele mixte se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități și concentrări de servicii, instituții publice sau activități productive de-a lungul arterelor principale, în zonele cu accesibilitate ridicată.

În cazul zonelor mixte compuse din locuire și instituții publice și servicii, acestea prelungesc zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale municipiului Moreni. *(concentrări de funcțiuni publice de interes local – servicii și instituții – care prin amplasamentul acestora permit o accesibilitate pietonală ridicată în cadrul țesutului urban. Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmărește creșterea gradului de acoperire și accesibilitate a dotărilor și serviciilor publice și scăderea dependenței față de transportul cu autovehicule proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcelarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).*

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A ZONELOR MIXTE

IV.10.2. Utilizări permise :

IV.10.2.1. Lm/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal;
- 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;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

IV.10.2.2. LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal;
- 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;
- locuințe individuale/colective cu partiu obișnuit;
- locuințe individuale/colective cu partiu special care includ spații pentru comerț, profesii libere, etc;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

IV.10.2.3. ID/IS - subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

- 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 – în suprafață minimă de 1500 mp, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – în suprafață maximă de 2000 mp ADC, parcaje la sol;
- sedii administrative aferente activităților productive, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- stații de alimentare cu carburanți;
- 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..
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale;

IV.10.2.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- servicii de alimentație publică, unități de cazare aferente activităților turistice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă diferite tematici), activități sportive, alimentație publică, comerț
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- parcuri de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- piste de biciclete;
- piscicultură.

IV.10.3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**IV.10.3.1. Lm/IS** – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; 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;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;

- 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;

- 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;

- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință 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 119/2014;

- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii, 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.

IV.10.3.2. LM/IS – subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; 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;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;

- 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;

- 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;

- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 păsări se amplasează la cel puțin 10m 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 119/2014;
- 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.

IV.10.3.3. ID/IS - subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază a obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0,6 și parcela pe care sunt amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în prezentul regulament;

- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

IV.10.3.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; 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;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale unde structura zonala permite, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

- 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 (baze sportive și de agrement complexe), 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, agrement, 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 modernizate, 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.

- amenajări și construcții aferente sporturilor automobilistice și motociclistice dacă suprafața minimă a parcelei este de 5 hectare, cu condiția de a nu se modifica relieful zonei;

- depozite de carburanți, garaje auto, paddockuri aferente sporturilor cu motor, cu condiția respectării normelor și a legislației în vigoare;

IV.10.4. – UTILIZĂRI INTERZISE**IV.10.4.1. Lm/IS** – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 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;

IV.10.4.2. LM/IS – subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 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;

IV.10.4.3. ID/IS - subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

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, spații destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.
- unități productive poluante; unități zootehnice poluante/incompatibile cu funcțiunile vecine.

IV.10.4.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

IV.10.5. – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Lm/IS, LM/IS, ID/IS, IS/P

- 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 zone cu restricții de protecție sanitară – până la obținerea avizului autorității 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 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 locală nu are suficiente elemente în autorizarea directă sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

IV.10.6. – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**Lm/IS, LM/IS, ID/IS, IS/P :**

- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**IV.10.7. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****IV.10.7.1. Lm/IS** - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

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	400	12
Izolată	600	14

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

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

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 250 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 12m.

IV.10.7.2. LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	300	15
Izolată	600	18

*) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate.

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

IV.10.7.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise este de 1000 mp, și deschiderea minimă de 18 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un rând de arbori.

IV.10.7.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru utilizările admise fără condiționări (Articolul IV.10.2.4):

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	300	15
Izolată	600	18

*) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate.

(2) - dimensiuni minime pentru utilizările admise cu condiționări (Articolul IV.10.3.4):

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construită cu funcțiunile admise în subzona IS/P este de 5.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 50 m.

IV.10.8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**IV.10.8.1. Lm/IS** – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;

- În cazul în care clădirile alaturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;

- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim **5,00** metri față de acesta;

- În cazul loturilor de locuințe aflate la drumuri clasificate (DJ, DC), 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*).

IV.10.8.2. LM/IS – subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu au spații cu servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;

- În cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;

- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, se va respecta aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim **5,00** metri față de acesta;

- În cazul loturilor de locuințe aflate la drumuri clasificate (DJ, DC), 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 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale*).

IV.10.8.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

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.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

Dacă prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi obligatoriu mai mari de :

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

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

IV.10.8.4. IS/P – subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

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.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

Retragerile minime de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare:

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

- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **10,0** m pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,0** m pe străzi de categoria a III-a.

IV.10.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților 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.

IV.10.9.1. Lm/IS – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10,00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

IV.10.9.2. LM/IS – subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10,00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

IV.10.9.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

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

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

- retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă măsurată din

punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,00 metri;

- pe parcelele cu front la stradă având deschiderea de 18 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi de 1,00 metri (fără fereastră de vedere), iar față de cealaltă limită laterală de minim 4,00 metri ;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID/IS1, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

IV.10.9.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15,0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; se va respecta aceeași prevedere dacă înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0** metri.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

IV.10.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE

IV.10.10.1. Lm/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- 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 va prevedea o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșiruirea acestora pe o durată de minimum 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 înșiruire, care să confirme respectarea prevederii privind înșiruirea.

- 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.

IV.10.10.2. LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșiruirea acestora pe o durată de minimum 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 însoțire, care să confirme respectarea prevederii privind însoțirea.

- 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.

IV.10.10.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,00 metri;

- Distanța de mai sus se reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

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

- 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.

IV.10.10.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

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

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.

IV.10.11. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IV.10.11.1. Lm/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

Pentru ca o parcelă să fie construbilă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi:

a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).

b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

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.

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.

În mod excepțional se va autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

IV.10.11.2. LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

Pentru ca o parcelă să fie construbilă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi:

a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).

b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

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.

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.

În mod excepțional se va autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

IV.10.11.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

- 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 al mijloacelor de transport grele;

- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și a II-a 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 va 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, eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

IV.10.11.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat 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;

- 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 va autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. de mai sus, 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 eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

IV.10.12. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.10.12.1. Lm/IS – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **200** metri de obiectivul deservit;

- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

IV.10.12.2. LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **200** metri de obiectivul deservit;

- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

IV.10.12.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

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

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu;

- 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 indicelui de motorizare.

IV.10.12.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, 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.

IV.10.13. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la cornișă (metri)	Înălțimea maximă admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 m)
Lm/IS	10	14	P+2E*
LM/IS	15	20	P+4E*
IS/ID	12/tehnologic	15/tehnologic	P+1E/tehnologic
IS/P	10	14	P+2E*

* Excepție fac terenurile situate pe masivul de sare, unde înălțimea maximă admisă este P+1, având Hmaxim cornișă = 7,00

IV.10.14. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IV.10.14.1. Lm/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

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 municipiului. Intervenițiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă (atât 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);
- **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.);

IV.10.14.2. LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

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 municipiului.

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât 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 arhitectură 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);
- **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.);

IV.10.14.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

- 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.

IV.10.14.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- Se va asigura o tratare 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, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grena, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică;
- Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- 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 în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției pe fațadele construcțiilor principale;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Următoarele materiale sunt interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich, alucobond.
- Se vor utiliza materialele specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;
- Aspectul clădirilor pentru subzona N-E se va realiza în baza studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare
- 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 peisagere, urbanismului, horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

IV.10.15. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IV.10.15.1. Li/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- 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 deșuri 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 dezinfectia și decontaminarea, înainte de evacuarea în colectorul stradal;

- Platformele 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;

- 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;

- 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;

- 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.);

- extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice va fi făcută și în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

- Întreținerea spațiilor verzi, indiferent de regimul proprietății, se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

IV.10.15.2. Lc/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- Echiparea tehnico-edilatară se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

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

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

- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea 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.

- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

- extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice va fi făcută și în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate

- 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 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.

IV.10.15.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;

- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;

- 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.

- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

IV.10.15.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

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

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

- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea 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.

- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

- extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice va fi făcută și în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate

- 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 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.

IV.10.16. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IV.10.16.1. Lm/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- 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;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, se va evita 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 și a speciilor utilizate;

- 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 climatice.

IV.10.16.2. LM/IS - subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- 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;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, se va evita 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.

- Din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza speciile locale adaptate condițiilor climatice.

IV.10.16.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

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

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă;

- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

IV.10.16.4. IS/P - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- 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;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, se va evita 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.

- Din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza speciile locale adaptate condițiilor.

IV.10.17. – ÎMPREJMUIRI**IV.10.17.1. Lm/IS** – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu :

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 1,80 m;
- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn, cu înălțimea maximă de 2,0 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere 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 va face și prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

IV.10.17.2. Lc/IS – subzona mixtă cu regim de construire compact în zonele de locuire colectivă :

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 1,80 m;
- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn, cu înălțimea maximă de 2,0 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere 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 va face și prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

IV.10.17.3. ID/IS – subzona mixtă industrie nepoluantă și depozitare, unități de instituții și servicii publice :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate; elementele de decor sau plastică vor fi stabilite în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU;
- Aspectul împrejmuirii se supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor, 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 rezistente și bine ancorate.

IV.10.17.4. IS/P – subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii și amenajări de tip turistic - spații verzi, amenajări sportive și de agrement :

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi fie opace, fie transparente dublate cu gard viu sau exclusiv din gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, pentru a asigura confortul visual reciproc al vecinilor;

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

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :**IV.10.18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :**

Lm/IS	: POT_{maxim} = 40%
LM/IS	: POT_{maxim} = 30%
ID/IS	: POT_{maxim} = 60%
IS/P	: POT_{maxim} = 60%

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

IV.10.19. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :

Lm/IS	: CUT_{maxim} = 1,20
LM/IS	: CUT_{maxim} = 1,80
ID/IS	: CUT_{maxim} = 1,80
IS/P	: CUT_{maxim} = 1,80

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

IV.11. TA – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

GENERALITĂȚI

Zona terenurilor aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (**TA**) cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației sau, retenției apei pe teritoriul localităților și în afara acestora, pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării și are în compunere albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor și bălților naturale, cuvetele lacurilor de acumulare la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.

Satisfacerea cerințelor de apă ale populației are prioritate față de folosirea apei în alte scopuri, restrângerea utilizării apei potabile pentru populație, în folosul altor activități fiind interzisă..

De asemenea, au prioritate, față de alte folosințe, alimentarea cu apă pentru animale, refacerea rezervei intangibile de apă pentru incendii, precum și debitele necesare menținerii echilibrului ecologic al habitatului acvatic.

După așezarea lor, apele sunt diferențiate în: ape de suprafață și ape subterane.

După destinația economică, apele sunt:

- de folosință generală (ape pentru satisfacerea nevoilor populației, ca obiect de consumație individuală);
- ape destinate agriculturii (apele care se folosesc în special pentru irigații)
- ape cu destinație specială (cele care se utilizează pentru navigație, plutărit, producerea energiei electrice, pescuit și apar ca mijloace de producție).

IV.11.1. Zone și subzone funcționale (în acest capitol, zona (**TA**) fiind tratată ca parcelă):

Zone terenurilor aflate permanent sub ape și construcțiile aferente cu subzonele:

- **TA** - terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente :
- albia minoră - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, cu curgere nestingerită ;
- albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă ;
- lacuri ;

IV.11.2. Funcțiunea dominantă a zonei este :

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (**TA**);

IV.11.3. Funcțiuni complementare admise:

În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (**TA**) sunt admise: lucrări hidrotehnice, de poduri și modernizări de poduri, instalații de captare a apei din albie și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură, apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare, alimentarea cu energie electrică (rețeaua de transport), activități privind salubritatea urbană, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție), canalizare pluvială și orice altă activitate admisă de normele tehnice specifice și legislația în vigoare.

Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.19 din R.G.U. în zona de protecție a râurilor.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

IV.11.4. Utilizări permise:

• În zona construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și cele aferente (**TA**) sunt permise toate lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (pentru activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiective turistice, drumuri de acces în localități sau incinte și cele pentru organizări de șantier.

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

- Dotări ale unităților ale întreprinderilor de profil la nivel teritorial ;
- Lucrări de poduri și modernizări de poduri, punți pietonale și altele asemenea ;
- Amenajări pentru agrement ;
- Orice construcții sau amenajări adiacente cursurilor de apă și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare, cu avizul organelor specializate ale administrației publice;

IV.11.5. Utilizări permise cu condiții:

- Orice construcție care, prin amplasare și funcționare, nu va afecta buna desfășurare a gospodăririi raționale și protecției cursurilor de apă împotriva epuizării și poluării, precum și amenajarea complexă a cursurilor de apă pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării.

- În zona de protecție a cursurilor de apă, toate construcțiile și amenajările, cu condiția respectării prescripțiilor tehnice și reglementărilor urbanistice (art. 19 din R.G.U.), în condițiile stabilite de Legea apelor (actualizată) nr. 107/1996, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare cu privire la regimul curgerii libere a apei, evitarea inundațiilor și a poluării.

- În zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale (existența unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată, a Legii 10/1995, a studiului de impact și a Acordului de mediu) ;

- Oricare din funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol și al Autorității Naționale “Apele Române” pentru utilizarea resursei de apă ;

- Oricare din construcțiile apartinând funcțiunilor compatibile în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a soluțiilor și proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementări ;

- Autorizația de construire pentru lucrările premise cu condiții din zona construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și cele aferente (TA) se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

IV.11.6. Utilizări 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, titei, 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 maresc 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;

- Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a stațiilor de epurare.

- 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 cuvetele 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 pietrisurilor 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 ;

IV.11.7. Interdicții temporare de construire:

- 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. și a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995.
- Pentru 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.
- În zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

IV.11.8. Interdicții permanente de construire:

- 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 ;
- Orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- Se vor respecta zonele de protecție sanitare și servitutele legal instituite, evidențiate în P.U.G.
- Modul de folosire a terenurilor din zona de protecție cursuri de apă care pot face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică va fi comunicat deținătorilor și înscris în evidența cadastrală, constituind servitute.
- 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 ;

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

IV.11.9. Amplasarea fa de drumurile publice : conform art. 6 din RLU:

Apele reprezintă o sursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viață și pentru societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și uneori cale de transport, oricum factor determinant în menținerea echilibrului ecologic.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, sunt instituite zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă pentru următoarele lățimi de albie minoră :

- curs de apă sub 10 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 5 m ;
- curs de apă 10 – 50 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 15 m ;
- curs de apă peste 51 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 20 m ;
- suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică :
 - indiferent de suprafață = 5 m, la care se adaugă eventual zona de protecție stabilită prin studiu ;
- suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare 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 :
 - curs de apă sub 10 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 2 m ;
 - curs de apă 10 – 50 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 3 m ;
 - curs de apă peste 51 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 5 m ;
 - canale de derivație de debite – lățimea zonei de protecție de-a lungul canalului de derivație = 3 m ;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor :
 - lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor = 4 m spre interiorul incintei ;
 - baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale = 20 m în jurul acestora ;
- construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor :
 - instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice = 2 m în jur ;
 - borne de microtriangulație, foraje, drenaje, aparate de măsurarea debitelor = 1 m în jurul acestora ;
 - forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători = 1,5 m în jurul acestora ;

Terenurile aflate în zona de protecție (cuprinsă de la zona de siguranță și marginea exterioară a albiei minore) rămân în gospodărirea acelor care au în proprietate sau administrație cursul de apă, lacul, balta sau acumularea.

Autorizarea construcțiilor și respectiv, amplasarea lor se va face cu respectarea zonelor de siguranță a cursurilor de apă, lacuri, bălți, amenajări hidrotehnice, etc. conform Legii 107/1996 – Legea apelor și a celor emise de alte organisme de reglementare și indicate la art. 2 din RLU.

Toate lucrările din zona cursurilor de apă, lacurilor și bălților și în zonele lor de protecție, precum și în zonele cunoscute ca fiind afectate de inundații și bălțiri accidentale istorice se autorizează numai cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, cu avizul administratorului și respectarea normelor tehnice de construcție.

La proiectarea intervențiilor asupra cursurilor de apă sau a celor stătătoare se va ține seama de categoria funcțională, de clasa tehnică, de profilurile transversale, stabilite conform Legii 107/1996 – Legea apelor și în conformitate cu toate deciziile și actele normative emise de Administrația Națională "Apele Române".

IV.11.10. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzona funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) se va face în interiorul parcelei subzonei respective (zona construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) este tratată ca o parcelă) și se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de construcții și instalații amplasate în zona cursurilor de apă, lacurilor, bălților și a construcțiilor hidrotehnice, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra inundațiilor, nocivității, poluare, accidente tehnice, etc.).

IV.11.11. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei a amenajărilor necesare construcțiilor și amenajărilor pentru activitățile din fiecare subzonă funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) și a lucrărilor pentru funcțiuni complementare admise se va face conform necesităților tehnice, normelor și proiectelor de specialitate, fără a afecta parcelele vecine cu alte funcțiuni (indiferent de proprietar).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.11.12. Accese carosabile

Accesele carosabile noi, străzi noi, în zona funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) – considerată ca o parcelă, se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat, cu avizul conform al administratorului apei și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat.

Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții și zonele de protecție ale apei.

IV.11.13. Accese pietonale

Toate lucrările din zona cursurilor de apă se autorizează numai cu avizul administratorului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, pe baza documentației tehnice și/sau PUZ și RLU aprobat.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**IV.11.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, cu obținerea acordurilor și avizelor de la autoritățile care gestionează cursurile și acumulările de apă.

Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.

Rețelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

IV.11.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare aferente cursurilor și acumulărilor de apă, lucrări hidrotehnice, de protecție, de evitare a poluării accidentale sau de înlăturare a efectelor, conducte de alimentare cu apă și canalizare sau alte lucrări asemenea, cu avizul conform al administratorului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare. Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara zonei de protecție a cursului, mai ales în zone de deplină siguranță.

Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului cursului sau acumulării de apă și cu respectarea legislației în vigoare.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe terenuri aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

Regulile din contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare și modificări a traseelor celor existente va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți semnatare ale acestora, clauzele contractuale urmărind apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, institutii și servicii publice și altele asemenea, precum și rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții.

Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice specifice.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, inclusiv pe zona în care acestea afectează domeniul public.

Pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor de realizare sub aspect juridic și financiar.

IV.11.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Parcelatele pe care sunt amplasate amenajările din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) sunt proprietate publică, în consecință și rețelele tehnico-edilitare sunt proprietate publică.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime.

Lucrările edilitare astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

IV.11.17. Parcelarea

Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării de lucrări publice se va întocmi PUZ cu regulament aferent, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA).

IV.11.18. Înălțimea construcțiilor : Conform necesităților tehnice sau normelor specifice, dacă nu fac parte din categoria construcțiilor cuprinse în reglementările PUG.

IV.11.19. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) reprezintă o problemă de interes public și se va ține seama de imaginea prezentată publicului.

IV.11.20. Procentul de ocupare a terenului

În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA), procentul de ocupare a terenului este determinat de necesitatea realizării echilibrului între funcțiunea de bază și funcțiunile complementare.

Funcțiunea de bază se va proiecta și realiza conform normelor tehnice în vigoare, continuate în reglementările Administrației Naționale “Apele Române”, procentul de ocupare a terenului respectând, de regulă, indicațiile specifice ale UTR din care face parte, posibil de modificat după necesități tehnologice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

IV.11.21. Parcaje

În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) pot fi amplasate parcaje în urma studiilor specifice de circulație și PUZ cu regulament aferent aprobat, fără a se afecta siguranța și fluiditatea liberei curgeri a apei.

Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care, prin specific (de exemplu – funcțiunile de agrement) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective.

Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu destinația construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) cu terenuri adiacente la DN/DJ.

IV.11.22. Spații verzi

Se vor realiza spații verzi la construcțiile din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape (TA) în special în zonele de protecție instituite și numai cu avizul factorilor interesați.

Spațiile verzi vor avea rol de protecție și rol estetic, iar studiile de peisaj pregătitoare PUZ și alte documentații de specialitate vor stabili modul în care se vor realiza spațiile verzi și plantate în fiecare subzonă.

Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor de apă și a acumulărilor (lacuri sau bălți) acolo unde au fost prevăzute prin proiecte.

- Pentru construcții specificate pentru protecția malurilor, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate ;

- Pentru construcțiile cu funcțiuni specificate cu destinația construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape (TA), se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă sau conform studiului de impact ;

IV.11.23. Împrejmuiri

Împrejmuirile în zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape (TA) se vor realiza numai din motive de siguranță, securizarea activităților din zonă, în urma documentației tehnice (DTAC) și vor avea o conformare diferită de împrejmuirile parcelelor private:

Se face recomandarea de realizare a împrejmuirilor spre aliniament de preferință din gard viu și care să aibă înălțime mică (0,60 m - 1,00 m), dacă necesitățile funcționale și de securitate permit.

IV.12. ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX**GENERALITĂȚI**

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

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a municipiului 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 municipiului Moreni, se 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 a municipiului;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;

- realizarea și modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare

Unitățile teritoriale de folosință ale municipiului Moreni 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 destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit;

EX1 – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele lor de protecție

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

IV.12.1. 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 municipiului există doar două drumuri județene (D.J. 710A: Miculești (DJ 710) - Ulmetu - Șuvița - Izvoru - Tisa - Valea Lungă - Iedera - Moreni - Ghirdoveni - I.L.Caragiale (DN 72) și D.J. 720: Răzvad (DN 72) - Moreni - Limita jud. Prahova), un drum comunal (DC 9A - Moreni (DJ 720) - Cricovu Dulce – Colibași) 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 $h \leq 5,00$ 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 axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție (m)
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

c) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețele 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).

IV.12.1.1. – UTILIZĂRI ADMISE

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

IV.12.1.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și al 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.

IV.12.1.3. – UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică 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 îmbrăcămînții 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, complexuri comerciale, depozite angro și en-detail, unități tip show-room, obiective turistice, de agrement și de loisir, 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.

IV.12.2. CĂI FERATE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, în lățime de 20 m aflată de o parte și cealaltă a căii ferate, iar zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

IV.12.2.1. – UTILIZĂRI ADMISE

- Infrastructura feroviară;
- Amenajări, construcții și instalații aferente căilor de rulare.

IV.12.2.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zona de siguranță a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. și al Ministerului Transporturilor:

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări de investiții care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaj denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termo-tehnologice și canale libere.

IV.12.2.3. – UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

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

IV.12.3. REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul municipiului Moreni există LEA (linii electrice aeriene) de înaltă tensiune (110 kV) și medie tensiune (20 kV). Lățimea zonei de protecție față de LEA (liniile electrice aeriene) este în funcție de capacitatea lor de transport: 37 m (18,5 m de o parte și de alta) pentru LEA 110 kV și 24 m (12 m de o parte și de alta) pentru LEA 20kV.

IV.12.3.1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

IV.12.3.2 – 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 autorizate și vor fi supuse avizării Electrica S.A.

IV.12.3.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

IV.12.4. REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Conductele de transport al 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 pentru a evita punerea 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.

IV.12.4.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

IV.12.4.2 – 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.

IV.12.4.3 – 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).

IV.12.5. REȚELE DE TRANSPORT PRODUSE PETROLIERE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Teritoriul municipiului Moreni este strabătut de magistralele de țiței Ø 6 5/8” Teiș-Moreni și fibră optică Ø 8 5/8” Siliste-Moreni cu instalațiile aferente (prize potențial, robineti sectionare, camerele, etc.), administrate de firma S.C. „Conpet” S.A. Conducele și instalațiile menționate fac parte din Sistemul Național de transport al petrolului, aparțin Domeniului public al Statului și sunt de interes strategic.

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), conductele de gazolină care tranzitează teritoriul administrativ al municipiului.

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.

Pe traseele conductelor și obiectivelor/instalațiilor aferente administrate de S.C. „Conpet” S.A. se instituie zone (culoare) cu restricții de construire în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M. Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de 10 m de o parte și de alta a conductei și 5 m la conducta cu fibră optică. Zona de siguranță este zona în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.”

IV.12.5.1 – 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.

IV.12.5.2 – 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.

IV.12.5.3 – 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.

IV.12.5.4 – CONDIȚII DE AVIZARE

- Pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări autorizații de construire, aviz de oportunitate/arhitectului șef la P.U.Z.–uri, P.U.D.–uri, modernizări de drumuri, etc., și Certificate de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri amplasate în vecinătatea conductelor, obiectivelor/instalațiilor de transport țiței va fi solicitat avizul S.C. „Conpet” S.A. prin menționarea acestuia în certificatul de urbanism.

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole**IV.12.6. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:**

Pe terenurile agricole din teritoriul administrativ extravilan al municipiului autorizarea directă a executării lucrărilor și amenajărilor este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin Legea 186/2017 și Legea 193/2019.

IV.12.6.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Realizarea activităților agricole;
- Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
- În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991 (art. 3, alin. h).

IV.12.6.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

mediului și sănătate publică.

IV.12.6.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere

IV.12.7. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Suprafețele împădurite din extravilan s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrativ Moreni.

IV.12.7.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități conform Codului Silvic Român.

IV.12.7.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale;

- 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.

IV.12.7.3 – 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

IV.12.8. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat și apărut.

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.

IV.12.8.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Pe malurile apelor (domeniul 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 și riveranilor;

- Circulația pe cursurile de apă, lacuri naturale, cu bărci 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.

- În zona construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și cele aferente (TA) sunt permise toate lucrările aferent amenajărilor hidrotehnice (pentru activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiective turistice, drumuri de acces în localități sau incinte și cele pentru organizări de santier.

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

- Lucrări de poduri și modernizări de poduri, punți pietonale și altele asemenea ;

IV.12.8.2 – 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 autorizație 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 pre-epurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

IV.12.8.3 – 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 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;

- 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 destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit

IV.12.9. 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 sau 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.

IV.12.9.1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

IV.12.9.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- **Situri arheologice:**

- 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;

- 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.

IV.12.9.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **Situri arheologice:**

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

V. PREVEDERI LA NIVEL DE U.T.R.

V.1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ LA NIVELUL MUNICIPIULUI MORENI

Au fost constituite 17 unități teritoriale de referință la nivelul întregului municipiu, (inclusiv trupurile de intravilan izolate) distribuite în teritoriu astfel:

- UTR nr. 1 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA CENTRALĂ ADMINISTRATIVĂ :

Este situată în partea centrală a localității, de-a lungul drumului DJ 710A (strada 22 Decembrie 1989, strada Cpt. Pantea Ion) centrat pe intersecția DJ 710A cu DJ 720, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr. 6 – pâraul Sângeris;
- la sud – UTR nr. 13 – pana la limita de sud a spitalului;
- la est – UTR nr. 4, nr. 3, nr. 13 – Limita convențională a primului rând de blocuri sau loturi;
- la vest – UTR nr. 8, nr. 2 – Limita convențională a primului rând de loturi;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 1	LM	CU+DTAC pentru reparatii, mansardări, anexe gospodărești PUZ (UTR) pentru dotări publice, locuinte noi, amenajarea spatiului public	POT: 30%;CUT: 1.5	P+4*
	LM+IScx		POT: 30%;CUT: 1.5	P+4*
	Lm+IScx		POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS+IScx		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1
	ISa		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2
	ISsa		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	ISs		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	ISf		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISi		POT: 60%; CUT: 1.8	P+2
	ISps		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	IScx+Pagr		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

- UTR nr. 2 – MUNICIPIUL MORENI – EXTENSIA ZONEI CENTRALE

Este situată în partea centrală a localității pe partea vestică a zonei centrale:

- la nord – UTR nr. 8 – Strada Al. I. Cuza (DJ 720);
- la sud – UTR nr. 15 – Strada Industriei;
- la est – UTR nr. 1 – Strada Cricovului;
- la vest – UTR nr. 14 – Limita convențională a primului rând de loturi din dreapta Cricovului Dulce;

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	SUBZONE	MODALITĂȚI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 2	Lm+IScx	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS+IScx		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1
	ISi		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*
	ISps		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	IScx+Pagr		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P
	TAa		-	-

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 3 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ STADION „FLACĂRA”

Este situată în partea nord – estică a zonei centrale (UTR 1) localității, cu următoarele vecinătăți:

-la nord – UTR nr. 4 – Strada Ana Ipătescu ;

-la sud – UTR nr. 13 – Strada Republicii (DJ 720);

-la est – UTR nr. 4 – Strada M. Eminescu ;

-la vest – UTR nr. 1 – Limita convențională vestică a primului rând de blocuri sau loturi adiacente străzii

Cpt. Pantea Ion;

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	SUBZONE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 3	LM	CU+DTAC	POT: 30%; CUT: 1,5	P+4*
	Lm		POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	IScs		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	PS		POT: 85%; CUT: -	-

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 4 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ PLAIULUI + BARONEȘTI + SPIREȘTI + altele

Este situată în partea central-estică a localității, cuprinsă între limita nordică a DJ 720 și pâraul Sângeriș, cu următoarele vecinătăți:

-la nord – UTR nr.5, 6 – partea dreaptă a pâraului Sângeriș;

-la sud – UTR nr. 13 – Strada Republicii (DJ 720);

-la est – Extravilan –

-la vest – UTR nr. 1, 3 – Străzile: Ana Ipătescu și Mihai Eminescu;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 4	LM	CU+DTAC	POT: 30%; CUT: 1,5	P+4*
	Lm		POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	LM+IScx		POT: 30%; CUT: 1,8	P+4*
	Lr		CONFORM P.U.Z.	-
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	GCc		POT: 85%; CUT: 1,0	P
	TAa		-	-

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 5 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ H.C.C.

Situat în partea nord-estică a localității, de-a lungul DJ 710A (Str. Horia Cloșca și Crișan), cu vecinătățile:

-la nord – Extravilan –

-la sud – UTR nr. 4, 6 – partea dreaptă a pâraului Sângeriș și strada Horia Cloșca și Crișan ;

-la est – Extravilan –

-la vest – Extravilan –

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	SUBZONE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 5	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	Lr		CONFORM P.U.Z.	-
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	IScx+Pagr		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 6 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ SÂNGERIȘ

Este situată în partea central - nordică a localității, cu următoarele vecinătăți:

-la nord – Extravilan –

-la sud – UTR nr. 1 – partea stângă a pârâului Sângeris ;

-la est – UTR nr. 4, 5 – partea dreaptă a pârâului Sângeris și strada Horia Cloșca și Crișan ;

-la vest – UTR nr. 8, Extravilan – partea dreaptă a râului Cricovul Dulce ;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 6	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2
	Lr		CONFORM P.U.Z.	-
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2
	ISi		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2
	ISs		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	TEc		-	-
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 7 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ TISA

Este situată în partea nord-vestică a localității, de o parte și alta a unor zone din străzile Independenței și 1 Decembrie 1918 (DC 9A) cu următoarele vecinătăți:

-la nord – Extravilan –

-la sud – UTR nr. 8 – limita sudică a cimitirului Sf. Dumitru ;

-la est – Extravilan –

-la vest – Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 7	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2
	Lr		CONFORM P.U.Z.	-
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	ISi		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	GCc		POT: 85%; CUT: 1,0	P
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P
	TAa		-	-
	TEc		-	-

*excepție făcând terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 8 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ PRIMĂRIE + CLUB „FLACĂRA”

Este situată în partea central vestică a localității între zona centrală administrativă și cartierul Schela Mare, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR Nr. 7, Extravilan – limita sudică a cimitirului Sf. Dumitru ;
- la sud – UTR Nr. 15, Extravilan – Străzile: Al. I. Cuza, Unirii ;
- la est – UTR Nr. 1, 6 – partea stângă a pârauului Cricovul Dulce (albia majoră);
- la vest – UTR Nr. 9, Extravilan – Strada Pietrișului ;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 8	LM	CU+DTAC	POT: 30%; CUT: 1,5	P+4*
	Lm		POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	ISa		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	ISs		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	IScu		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	TEc		-	-
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 9 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ SCHELA MARE

Este situată în sud-vestul localității, de-a lungul drumului DJ 710 (Str. Târgoviștei), cu vecinătățile:

- la nord – Extravilan –
- la sud – Extravilan –
- la est – UTR Nr. 8, Extravilan – strada Pietrișului
- la vest – Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR9	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	ISi		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	GCc		POT: 85%; CUT: 1,0	P
	TEc		-	-
	TAa		-	-
	PS		POT: 85%; CUT: -	-
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 10 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ PLEAȘA

Este situată în partea vestică a localității, izolată față de trupul principal de intravilan, în cartierul cu același nume, având următoarele vecinătăți:

- la nord – Extravilan –
- la sud – Extravilan –
- la est – Extravilan –
- la vest – Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 10	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 11 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ ȚUCANI

Este situată în partea sudică a localității, este compusă din două trupuri, bine grupate, despărțite de vegetație forestieră și linia electrică aeriană 110 Kv, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – Extravilan –
- la sud – Extravilan –
- la est – Extravilan –
- la vest – Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 11	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISi		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 12 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA MIXTĂ STADION + SEDIU PETROM

Este situată în partea sudică a localității, de-a lungul drumului DJ 710A (Str. 22 Decembrie 1989), cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr. 16 – limita sudică a SC. I.M.I.T.J. MORENI
- la sud – Extravilan –
- la est – UTR nr. 16 –
- la vest – Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 12	LM	CU+DTAC	POT: 30%; CUT: 1,5	P+4*
	Lm		POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	IScx+I		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*/tehnologic
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	GCc		POT: 85%; CUT: 1,0	P
	PS		POT: 85%; CUT: -	-
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 13 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ GRUP ȘCOLAR INDUSTRIAL MORENI

Este situată în partea central - estică a teritoriului intravilan al localității, fiind un tampon între zona industrială și zona centrală, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr. 3, 4 – Strada Republicii (DJ 720) ;
- la sud – UTR nr. 16 – limita nordică a zonei industriale (I.M.U.T. Moreni, S.C. Automecanica Moreni S.A.)
- la est – Extravilan –
- la vest – UTR nr. 1, 2, 15 – Calea Ferată, limita vestică a , Străzile : Industriei, 22 Decembrie 1989 ;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 13	LM	CU+DTAC	POT: 30%; CUT: 1,5	P+4*
	Lm		POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISct		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	ISs		POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
	IScs		POT: 50%; CUT:1,5	P+2*
	ISi		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	GCc		POT: 85%; CUT:1,0	P
	IScx+Pagr		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*
	Cf		POT: 85%; CUT: -	-
	TAa		-	-

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 14 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA REZIDENȚIALĂ BANA

Este situat în partea estică a localității, izolată față de trupul principal de intravilan, în cartierul cu același nume, având următoarele vecinătăți:

- la nord – Extravilan –
- la sud – Extravilan –
- la est – Extravilan –
- la vest – Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 14	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

• UTR nr. 15 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA INDUSTRIALĂ I.M.U.T. + PETROM

Este situată în partea central - vestică a teritoriului intravilan al localității, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr. 8 – Al.I.Cuza (DJ 720) ;
- la sud – UTR nr. 16, Extravilan – limita nordică a platformei industriale I.M.U.T. Moreni,
- la est – UTR nr. 2, 13 – partea dreaptă a pâraului Cricovul Dulce, străzile Industriei și 22 Decembrie ;
- la vest – Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 15	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	ISa		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*

ISsa	POT: 50%; CUT: 1,5	P+2*
PS	POT: 85%; CUT: -	-
PP	POT: 15%; CUT: 0,15	P
IScx+I	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*/tehnologic
GCo	POT: 35%; CUT: 0,7	P
TEc	-	-
TAa	-	-

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

- UTR nr. 16 – MUNICIPIUL MORENI – ZONA INDUSTRIALĂ AUTOMECHANICĂ, ROMARM, PARC IND.

Este situată în partea sudică a teritoriului intravilan al localității, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr. 13, 15 – limita nordică a zonei industriale (I.M.U.T. Moreni, S.C. Automecanica Moreni)
- la sud – Extravilan –
- la est – Extravilan –
- la vest – UTR nr. 13, Extravilan –

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 16	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2*
	LS		POT: 20%; CUT: 0,4	P+1
	ISa		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	ISc		POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	IScx+I		POT: 60%; CUT: 1,8	P+2*/tehnologic
	PP		POT: 15%; CUT: 0,15	P
	I		POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic
	Cf		POT: 85%; CUT: -	-
	TEc		-	-
	Taa		-	-

*excepție fac terenurile situate pe masivul de sare unde înălțimea maximă admisă este P+1.

- UTR nr. 17 – MUNICIPIUL MORENI – TRUPURI IZOLATE

Situate dispersat pe aproape întreg conturul localității, în interiorul teritoriului administrativ al municipiului Moreni și cartierelor sale componente.

tipurile de zone functionale menținute :

- Zone de locuit (L) în UTR 17L :

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 17L	Lm	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,2	P+2

- Institutii publice de interes general (IS) în UTR 17IS :

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 17IS	IScx	CU+DTAC	POT: 70%; CUT: 2,1	P+2

- Unități industriale și de depozitare (I) în UTR 17I :

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 17I	I	CU+DTAC	POT: 60%; CUT: 1,2	P+1/tehnologic

- Unități agricole în incintele existente (A) în UTR 17A:

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 17A	A	CU+DTAC	POT: 60%; CUT: 1,2	P+1

- Obiective de gospodărie comunală (GC) în UTR 17GC:

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 17GC	GCc	CU+DTAC	POT: 35%; CUT: 0,7	P

- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare (TE) în UTR 17TE:

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR17 TE	TEc	CU+DTAC	-	-

- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (C) :

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR17 TE	Cr	CU+DTAC	-	-

- Funcțiuni mixte rezultat al vecinătății în cadrul aceluiași trup (MIXT) în UTR MIXT :

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR17 MIXT	IScx	CU+DTAC	POT: 70%; CUT: 2,1	P+2*
	Pagr		-	-

VI. GESTIONAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI MORENI (R.L.U.M.M.) este un document tehnic întocmit în conformitate cu **H.G. 525 / 1996** și cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor de urbanism – reglementare tehnică – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.2000, indicativ **GM - 007 – 2000**.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI MORENI (R.L.U.M.M.) se aprobă prin hotărârea Consiliului local al municipiului Moreni, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată și completată) și a opiniilor rezultate din consultarea publicului și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Documentația astfel aprobată va fi utilizată de către funcționarii publici ai serviciului de specialitate al Consiliului local al municipiului Moreni pentru emiterea Certificatelor de Urbanism, a Autorizațiilor de Construire și a elaborării temelor de proiectare pentru PUZ și PUD.

Pentru a putea emite aceste acte de autoritate funcționarul public de la serviciul de specialitate va trebui să aibă la îndemână permanent următoarele instrumente de lucru :

1. Regulamentului local de Urbanism al municipiului Moreni (RLUMM) - volumul integral și planșele aferente "REGLEMENTĂRI PE UTR -uri", în care se identifică zonele cu condiții de autorizare directă și cele care au interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ și/sau PUD; de aici își extrage regulile stabilite pentru fiecare zonă / subzonă funcțională.

2. Planul Urbanistic General al municipiului Moreni - planșele "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", "ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA", "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" ;

5. STUDII PREGATITOARE ale Planului Urbanistic General Moreni, care fac parte integrantă din acesta ;

6. GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, indicativ GM - 007 - 2000 cu toate anexele.

7. Legislația în domeniu și complementară urbanismului, în continuă completare și îmbunătățire.

Informatia este densă, de o mare complexitate si se adresează atât din punct de vedere al conținutului, cât si a prezentării specialistilor din administratie care gestioneaza evolutia structurii urbane specifice municipiului.

Se impune, în consecință utilizarea riguroasă a documentatiei si interpretarea corectă a reglementărilor stabilite, în beneficiul dezvoltării corecte a structurii functionale si configurativ-spatiale a municipiului Moreni.

INTOCMIT,
Arh. urb. Dan Nițescu

COAUTOR,
Arh. urb. Mircea Nițescu

VII. ANEXE

VII.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Conform **OMS 119/2014, 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, între 6-20 capete: 50 m*
2. *Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m*
3. *Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m*
4. *Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m*
5. *Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m*
6. *Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m*
7. *Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m*
8. *Ferme de păsări, între 101-5.000 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: 100 m*
11. *Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m*
12. *Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m*
13. *Ferme de porci, între 51-1.000 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, clinici veterinare: 30 m*
21. *Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m*
22. *Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m*
23. *Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m*
24. *Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m*
25. *Platforme pentru depozitare dejecții 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*
39. *Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m*
40. *Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m*
41. *Parcuri eoliene: 1.000 m*

42. *Parcuri fotovoltaice: 500 m*
43. *Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m*
44. *Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m*
45. *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, planului de amplasament, certificatului de urbanism și memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor.

Conform OMS nr. 119/2014, termenul „teritorii protejate” se referă la: teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții 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 nr. 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 emergente 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.

Conform HGR nr. 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 depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

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

- a) amplasarea de abatoare, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșate pt. ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare

care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcămintă și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția

lucrărilor de drenaj sau a oricăror altor lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;

h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;

i) amplasarea de campinguri și de 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 țitei 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 nr. 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul nr. 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.

VII.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ / 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:

a) albia minoră a cursurilor de apă;

b) suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite cu apă și de vegetație acvatică, precum și a plajei și a falezei mării;

c) suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;

d) 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;

e) lucrări de apărare împotriva inundațiilor;

f) 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.

VII.4 DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al municipiului Moreni, 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 urbanismului.

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, servicii 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 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.

COMUNITATE LOCALĂ

- Entitate social-umană ai cărei membri 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.

EXURBIE

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

ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE

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

FUNCȚIUNI PERIURBANE

- Atribuții specifice pe care le îndeplinesc localitățile situate în imediata apropiere a unor centre urbane, generate de relațiile de intercondiționare ce se stabilesc între oraș și teritoriul său înconjurător și care le imprimă anumite

caractere de ordin economic și social. Pe măsura intensificării ritmului de dezvoltare a localităților se amplifică și funcțiunile periurbane ale acestora.

INDICATOR

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

MANAGEMENT

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

MANAGEMENT URBAN

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

MONUMENT

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

MONUMENT ISTORIC

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

PARC

- Spațiu verde autonom sau, mai rar, aferent unui important monument, având o suprafață de cel puțin 20 ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o administrație proprie. Parcul poate fi nespecializat (orășenesc) 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.

PARC NATURAL

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

PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC

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

PARCELARE

- Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un teren

situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte destinate unor construcții (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. Cunoscând 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 va autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU PERIURBAN

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

URBANISM

- Ansamblul regulilor care guvernează nașterea, dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.
- Activitate operațională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor.
- 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 PERIURBANĂ

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

ZONĂ PROTEJATĂ

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

ZONĂ SUBURBANĂ

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

ZONĂ DE RISC NATURAL

- Areal delimitat geografic, în interiorul căruia 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.