

## I. PRESCRIPTII GENERALE

### I.1 DOMENIU DE APLICARE

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

### I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

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

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

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

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

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

### I.3 CONDIȚII DE APLICARE

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

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

## I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

**4.3.** Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

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

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

### ZONE CE NECESITA OBLIGATORIU PUZ, ZONA FUNCȚIONALĂ LOCUIRE

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

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

## I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.12.** În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară. (conform **Legii nr. 350/2001, art. 31<sup>1</sup>, alin. 3**).

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

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

**5.18.** 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, cât și în extravilan), indiferent de importanța și destinația construcției.

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

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.
- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.
- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la 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 zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, concretizate prin rețeaua stradală, orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire.
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

## 1.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

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

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

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

### L – ZONA DE LOCUIRE

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

**POT: 35%; CUT: 1,00; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornisa= 8,00 m; Hmaxim coama =11,5 m**

**LiZP** – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona cu valoare urbanistică și arhitecturală a satului Movila

**POT: 45%; CUT: 0.90; Regim maxim de înălțime: P+M; Hmaxim cornisa=6,00 m; Hmaxim coama =8,00 m**

### IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

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

**POT: 50%; CUT: 1.50; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornisa= 10,00 m; Hmaxim coama =14,00 m**

**IS** – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general aflate în zone protejate;

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

### ZONE MIXTE

**Li/IS** – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu

**POT: 35%; CUT: 1,00; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornisa = 8.00 m; Hmaxim coama =11,5 m**

**IS/SP** - subzona mixtă compusă din locuințe tip case de vacanță și amenajări complementare, spații verzi, parcuri, agrement, amenajări sportive

**POT: 40%; CUT: 1.20; Regim maxim de înălțime: P+2; Hmaxim cornisa = 12,00 m**

**ID/IS** – subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;

**POT:60%; CUT:1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; Hmaxim cornisa = 12,00 m / tehnologic;**

**ID/A** - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, depozitare și unități agricole;

**POT:60%; CUT:1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; Hmaxim cornisa = 12,00 m / tehnologic;**

### ID – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

**ID** – subzona activităților predominant industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală;

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

### A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

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

**GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ**

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

**GC** – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;

**POT: 50%; CUT: 0.5; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim la cornisa: 3,00 m;**

**SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat;  
**POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim cornisa: 3,00 m;**

**SP2** – amenajări sportive;

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

**SP3** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție;

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

**CRP - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SI AMENAJARILOR AFERENTE**

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

**TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ**

**POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; Hmaxim cornisa: - 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 aferente zăcămintelor de țigăi și gaze naturale.

**EX6** - Zone cu terenuri aferente construcțiilor hidrotehnice, antene GSM, etc.

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

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

**I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE**

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

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

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

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

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

#### **ZONELE DE PROTECȚIE ȘI REGLEMENTARILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIUL ISTORIC :**

Zona cu valoare urbanistică și arhitecturală a satului Movila a fost delimitată pe limite cadastrale.

Se recomandă realizarea unui UTR special, cu reguli care să permită conservarea trăsăturilor valoroase.

Atitudine generală: conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.

**Funcțiuni admise:** instituții, comerț, locuire și anexele locuinței, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

**Funcțiuni interzise:** activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:**

- Regim maxim de înălțime: P+M, h cornișă maxim - 4,00 m, h maxim coamă - 6,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,6 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare: tablă de zinc sau țiglă ceramică (olane). este interzisă utilizarea tablei profilate, a azbocimentului sau a țiglei bituminoase. Sunt interzise învelitorile în culori atipice: albastru, verde, roșu intens.
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin-gol specific (a se vedea și casele tradiționale prezentate în studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza tâmplărie din lemn cu geam termoizolant, la clădirile noi sau la reabilitări;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Împrejmuirile vor fi din lemn, semitransparente, cu înălțime maximă 1,20 m.
- Se interzice folosirea materialelor plastice, a betonului sau a tablei la împrejmuiri.
- Se interzice alipirea parcelor.

#### **RECOMANDĂRI SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIU PEISAGISTIC**

Propunerile de protecție și conservare peisagistică sunt strâns relaționate dezvoltării previzionate pentru comuna Niculești. Principalele direcții de protecție și conservare a peisajului natural și antropic vizează:

- **Reabilitarea/ Dezvoltare infrastructură locală de interes public** - reabilitare drumuri de acces județene și comunale, realizare de parcuri/ puncte de staționare care să permită accesul la puncte de belvedere destinate valorizării cursurilor de apă, realizare piste de biciclete, amenajarea spațiilor verzi existente și a locurilor de joacă pentru copii

- **Amenajarea căilor de acces/ peisajului de acces**

- **Menținerea elementelor de peisaj natural caracteristice** comunei și introducerea practicilor agricole ecologice (mod de cultivare terenuri și tip culturi, alternanța culturi/ categorii de folosință terenuri la nivel de macro- peisaj)

**Propuneri punctuale:**

- Valorificarea resurselor de patrimoniu construit locale
- Extinderea și amenajarea spațiilor verzi pe malurile râurilor existente
- Amenajarea principalelor puncte de acces în comună
- Menținerea structurii terenurilor agricole și a modului de cultivare
  - Măsuri de comasare a terenurilor agricole fragmentate- subdimensionate astfel încât acestea să fie menținute- conservate.
  - Amenajarea spațiilor verzi existente și a locurilor de joacă pentru copii

- Conservarea direcțiilor de perspectivă către elementele naturale/ agricole
  - Menținerea spațiului verde adiacent drumurilor principale, imagine caracteristică a comunei Niculești
- Principalele recomandări pentru menținerea specificului agricol actual și conservarea peisajului agricol:
- introducerea în circuitul agricol a suprafețelor neutilizate
  - creșterea dimensiunilor proprietăților în vederea practicării unei agriculturi eficiente economic și scăderii riscului de abandon (comasare, arendare, cooperative lucrativ)
  - practicarea asolamentelor
  - fertilizarea solurilor
  - introducerea practicilor ecologice și a producțiilor agricole ecologice
  - conservarea terenurilor agricole cu dimensiuni care pot asigura eficiența economică
  - măsuri de protecție destinate proprietarilor de terenuri agricole cu dimensiuni reduse (ineficient economic), inclusiv acordare de finanțări pentru proprietarii de terenuri agricole din zonele supuse urbanizării
  - încurajarea asocierii proprietarilor agricoli în asociații dedicate desfacerii produselor agricole • dezvoltarea unor structuri economice de susținere a activității agricole în comună (silozuri, depozite, puncte de colectare și desfacere)

### Reglementari specifice stabilite prin STUDIUL DE EVALUARE A POTENTIALULUI ARHEOLOGIC :

În urma cercetărilor de teren au fost identificate trei situri arheologice ( așezări ) conform fișelor de sit anexate: în satul Niculești (Punctul Zăvoi) o așezare din secolele II-IV p. Hr., în satul Ciocănari ( Punctul Valea Sticlăriei I) așezare secolele II-IV p.Hr., și (Punctul Valea Sticlăriei II) așezare medievală secolele XVI-XVIII.

#### **Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism pentru zonele de intravilan.**

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

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

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

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

#### **Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism pentru zonele de extravilan.**

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

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

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

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

**I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. PRESCRIPTII SPECIFICE

### II.1. ZONE PENTRU LOCUINȚE

**Li**

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

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

**LiZP** – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona cu valoare urbanistică și arhitecturală a satului Movila.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

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

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - Li -

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

**Li**

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

**LiZP**

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

**Li+LiZP**

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

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** (arie desfășurată construită) și **100 mp AC** (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- construirea de **pensiuni/agropensiuni** noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială – minim 30% din suprafața desfășurată a funcțiunii de locuire) în spații de cazare pentru turiști să nu depășescă o capacitate de 8 camere de cazare indiferent de suprafața terenului și cu condiția asigurării spațiilor verzi și locurilor de parcare în incinta proprie 1 loc parcare/cameră;
- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea construcțiilor de locuințe înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcanе). În cazul în care se doresc astfel de construcții se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ și RLU).
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- dotările pentru agrement și sport sunt admise doar dacă sunt complementare locuirii sau turismului (pe aceeași parcelă) ;
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora ;
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei ;
- în zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă ;
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii. Nu se recomandă construcții cu subsol ;
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române ;
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.) ;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- 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 învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 994/2018.
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție 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 25 cm;
- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperisului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote.

#### ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

#### ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare ;
- Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații carosabile sau pietonale și modernizarea intersecțiilor.

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

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

**Li+LiZP** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

| Funcțiunea   | Dimensiune minimă a parcelelor |         |
|--------------|--------------------------------|---------|
|              | Suprafața m <sup>2</sup>       | Front m |
| locuințe     | 200                            | 12      |
| agropensiuni | 500                            | 12      |

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

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

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

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

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 9,0 metri carosabil;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului.

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

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2.0** metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
- Pentru parcelele noi se vor respecta condițiile din schemele anexate.

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

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

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- **Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:**
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
    - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
    - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- **Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:**
  - accese carosabile pentru locatari;
  - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
    - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
    - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

## ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m<sup>2</sup> suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m<sup>2</sup> arie desfășurată;

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

| Subzone funcționale | Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri) | Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri) | Număr niveluri convenționale |
|---------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Li                  | 8                                         | 11,5                                    | P+1+M                        |
| LiZP                | 6                                         | 8                                       | P+M                          |

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

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia, cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.) vor păstra sau, după caz, vor asigura revenirea la arhitectura originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție;

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem, etc.);

- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);

Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**

- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;

- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă; cărămidă aparentă pe întreaga fațadă; placaj ceramic pe întreaga fațadă; beton aparent; materiale plastice; finisaje metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.

- **Tâmplărie permisă:** executată din lemn masiv sau lemn stratificat, cu grilaje metalice sau cu obloane de lemn; executată din material plastic (pvc);

- **Tâmplărie interzisă:** tâmplăria vopsită în culori stridente;

- **Acoperișurile** se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;

- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior.

## ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

#### ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

#### ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 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 santiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****Li** : P+1+M\* : **POT<sub>maxim</sub> = 35%****LiZP** : P+M : **POT<sub>maxim</sub> = 45%***\*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***ARTICOLUL 19 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).****Li** : P+1+M\* : **CUT<sub>maxim</sub> = 1,00****LiZP** : P+1 : **CUT<sub>maxim</sub> = 0.90***\*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***❖ NOTA:****IN ZONELE CU PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE PRIN HOTARARE DE CONSILIUL LOCAL SE PREIAUA INTEGRAL SI SE VOR RESPECTA REGLEMENTARILE DIN REGULAMENTUL AFERENT PUZ-URILOR.**

**II.2. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL****IS****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

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

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

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, foruri, etc.;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate;
- construcții de cultură;
- construcții de cult ;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurari;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții anexe necesare funcționării: magazine, depozite, garajele, sere și altele asemenea de mici dimensiuni.
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, locuințe, etc.;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente;
- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de instituțiile educaționale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urăsc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Unități agricole ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

**ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

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

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

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

- (3) în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.
- (4) dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie.
- (5) pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 4 m creat pe teren propriu;
- (6) parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcellarului tradițional;
- (7) în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a D.J., sau D.C.;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării PUG și RLU prin documentații de PUZ și PUD, se va face conform documentațiilor aprobate și în corelare cu prezentul regulament de urbanism;
- În cazul loturilor 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).

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

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

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

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

**ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

**ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

| Subzone funcționale                                    | Înălțimea maximă admisă (cornisa) (metri) | Înălțimea maximă admisă (coama)(metri) | Număr niveluri convenționale (4.0 metri) |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>IS - cu excepția celor aflate în zone protejate</b> | <b>10</b>                                 | <b>14</b>                              | <b>P+1+M</b>                             |

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

**ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente la renovarea sau repararea acestora
- Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a orașului. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.
- Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (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, etc.);
- Culori interzise: nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);

- Prevederile referitoare la materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:
- Materiale permise: tencuială aplicată pe cărămidă; socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- Materiale interzise: placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare, pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior și tablă zincată.
- În vederea autorizării, se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, desfășurări de fronturi, fotomontaje, etc.).

#### ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea / extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoierului 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.
- unitățile pentru instituții și servicii de interes general, vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanță care să nu puna în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

## ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS cu excepția celor aflate în zone protejate : P+1+M \* : POT<sub>maxim</sub> = 50%

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

### IS – construcții de învățământ

**-Pentru construcții de învățământ se vor respecta prevederile RGU astfel:**

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

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

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

**-Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:**

**-25% teren ocupat de construcții**

**-75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.**

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

IS cu excepția celor aflate în zone protejate : P+1+M \* : CUT<sub>maxim</sub> = 1.50

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

❖ **NOTA:**

**IN ZONELE CU PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE PRIN HOTARARE DE CONSILIUL LOCAL SE PREIAUA INTEGRAL SI SE VOR RESPECTA REGLEMENTARILE DIN REGULAMENTUL AFERENT PUZ-URILOR.**

**II.3. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE****ID****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

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

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

Sunt admise următoarele utilizări:

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

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 7 din prezentul regulament;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
  1. institutii si servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) birouri profesionale sau de afaceri;
    - b) servicii pentru afaceri;
    - c) instituții financiare sau bancare;
    - d) poștă și telecomunicații
  2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) producție manufacturieră;
    - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
    - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuinte individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

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

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora;

#### **ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

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

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

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

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

- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

## ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

**ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

**ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință ;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcela.

**ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI**

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

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

ID : P+2E\* : POT<sub>maxim</sub> = 60%

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

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

ID : P+2E\* : CUT<sub>maxim</sub> = 1.80;

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

**❖ NOTA:**

**IN ZONELE CU PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE PRIN HOTARARE DE CONSILIUL LOCAL SE PREIAUA INTEGRAL SI SE VOR RESPECTA REGLEMENTARILE DIN REGULAMENTUL AFERENT PUZ-URILOR.**

**II.4. ZONE PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE****A****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

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

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

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în domeniul agricol;
- constructii aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- baze logistice pentru activitățile productive de tip agricol;
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- garaje și construcții anexe, inclusiv pentru repararea și întreținerea utilajelor agricole ;
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice ;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 7 din prezentul regulament;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

**ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona ariilor naturale protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare ;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

**ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru parcele noi;
  - Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona A este de 3.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 25-30 m.
  - În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.
- Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 300 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

- 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 formatiilor 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.
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către alte zone;
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

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

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

suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

## ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

**ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

**ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință ;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcela.

**ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI**

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.
- Aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :
  - Împrejurimile spre aliniament pot fi opace, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
  - Împrejurimile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
  - Împrejurimile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

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

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

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

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

## II.5. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

- SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat ;
- SP2** – subzona amenajări sportive ;
- SP3** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).

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

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

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

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

##### SP1

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

##### SP2

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

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive; alimentație publică și comerț de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concurează la desfășurarea activităților;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportive;
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare.

**SP3**

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

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

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

**SP3**

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

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE****SP1 + SP2**

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Conform ordinului nr. 119/2014, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
  - obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
  - unităților zootehnice;
  - unităților de transporturi;
  - stațiilor de epurare a apelor uzate și depozitelor de deșeuri solide;
  - arterele de circulație cu trafic rutier intens.

**ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

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

### ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face ținând seama de:
  - tipul de plantație ce se amplasează;
  - tipurile de plantații existente care se mențin, stadiul de dezvoltare al acestora;
  - relația plantație-construcție, plantație-circulație
- Plantațiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, de protecție împotriva nocivităților, la cimitire) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantații de protecție pe parcelele vecine (ex: zonele limitrofe cursurilor de ape);
- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), 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.

### ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

### ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr.

525/1996;

- Se vor asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## **ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

## **ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

## **ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

## **ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice;
- Conform ordinului nr. 119/2014, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
  - instalații de alimentare cu apă potabilă;
  - WC-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
  - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
  - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
  - bănci și spații amenajate pentru picnic.

**ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI**

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

**SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**SP1** : - \* : **POT<sub>maxim</sub> = 10%**

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

**SP2 construcții și amenajări sportive** : P \* :

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

**SP3** : - \* : **POT<sub>maxim</sub> = -**

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

**\*\*conform normativelor și legislației în vigoare;**

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

**SP1** : - \* : **CUT<sub>maxim</sub> = 0.10;**

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

**SP2 construcții și amenajări sportive** : P \* : **CUT<sub>maxim</sub> = 0.50**

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

**SP3** : - \* : **CUT<sub>maxim</sub> = -;**

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

## II.6 ZONE MIXTE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

**L/IS** - ZONA FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ.

**ID/IS** - ZONA FUNCȚIUNI MIXTE: UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, SERVICII;

**ID/A** - ZONA FUNCȚIUNI MIXTE: UNITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIE, DEPOZITARE;

**IS/SP** - ZONA FUNCȚIUNI MIXTE: INSTITUTII SI SERVICII IN SPATIU PREDOMINANT PLANTAT

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 comunei Petrești. *(concentrări de funcțiuni publice de interes local – servicii și instituții – care prin amplasamentul acestora permit o accesibilitate pietonală ridicată în cadrul țesutului rural. 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 parcellarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).*

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONELOR MIXTE

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

##### L/IS

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

##### ID/IS

- 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, construcții anexe necesare funcționării: magazine, depozite, garajele, sere și altele.

**ID/A**

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren – în suprafață minimă de 2000 mp, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;
- cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- sedii administrative aferente activităților productive, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- depozitare en-gros și comerț cu amănuntul (nepoluante), depozite cereale, silozuri;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- ferme de creștere zootehnice, instalații de abatorizare și prelucrare;
- sere pentru flori și legume, pepiniere;
- moară, brutării;
- activități de producție energie electrică din surse regenerabile;
- depozite îngrășăminte;
- piscicultură.

**IS/SP**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, foruri, etc.;
- intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punere în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 cu modificările ulterioare și Legii 422/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate;
- construcții de cultură;
- construcții de cult ;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurari;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții anexe necesare funcționării: magazine, depozite, garajele, sere și altele asemenea de mici dimensiuni.
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri, locuințe de vacanță etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje;
- spații libere pietonale;

- spații plantate – scuaruri;
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, locuințe, etc.;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente;
- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

## ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### L/IS

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- 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 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.

### ID/IS

- 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 urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II.1, Art. 7 din 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:

- e) birouri profesionale sau de afaceri;
- f) servicii pentru afaceri;
- g) instituții financiare sau bancare;
- h) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- f) producție manufacturieră;
- g) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- h) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- i) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau

toxice conform prevederilor legale;

- j) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

#### ID/A

- Unitățile agricole care efectuează prestări de servicii utilizând produse biocide sunt obligate să asigure informarea populației cu privire la data efectuării lucrărilor, substanțele folosite și măsurile de prim ajutor recomandate de producători. Păstrarea produselor biocide se face în spații special amenajate, cu pavimente netede, lavabile, confecționate din materiale neabsorbante, care să poată fi ușor spălate și curățate, pe rafturi sau grătare, ferite de razele solare și de surse directe de căldură și îngheț, dotate cu ventilație adecvată, sursă de apă potabilă și trusă sanitară de prim ajutor.

#### IS/SP

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

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

#### L/IS

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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- case de vacanță;
- ansambluri rezidențiale de case de vacanță;

#### ID/IS + ID/A

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.

#### ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

##### L/IS, ID/IS, ID/A, IS/SP

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul 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 publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

#### ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

##### L/IS, ID/IS, ID/A, IS/SP

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

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

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

##### L/IS, IS/SP

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;

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

##### ID/IS

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 în subzona IS/ID este de 1500 mp, și deschiderea minimă la stradă de 20 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un

rând de arbori.

#### **ID/A**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID/A este de 2000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 20 m, care să permită realizarea unei perdele de protecție compusă din trei rânduri de arbori.

### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **L/IS+IS/SP**

- 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 (DN, 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*).

#### **ID/IS + ID/A**

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare vor fi obligatoriu mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

#### **L/IS, ID/IS, ID/A, IS/SP**

- 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.

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

#### **L/IS, IS/SP**

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea 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 însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.
- 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.

**ID/IS+ID/A**

- 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 poate 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.

**ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE****L/IS+IS/SP**

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 colt, 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 poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

**ID/IS + ID/A**

- Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și 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 poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR****L/IS+IS/SP**

- 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.

**ID/IS + ID/A**

- 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.

## ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### Li/IS + ID/IS + ID/A

| Subzone funcționale |    | Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri) | Înălțimea maximă admisă (coama) (metri) | Număr niveluri convenționale (3.0 metri) |
|---------------------|----|-------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Li/IS               | Li | 8.00                                      | 12.00                                   | P+2                                      |
|                     | IS | 10.00                                     | 14.00                                   | P+2                                      |
| ID/IS+ID/A          |    | 12/tehnologic                             | 15/tehnologic                           | P+2E                                     |
| IS/SP               |    | 18.00                                     | 23.00                                   | P+5                                      |

## ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Li/IS

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

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

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, etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**
- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă; socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare, pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.

- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior și tablă zincată.

- În vederea autorizării, se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, desfășurări de fronturi, fotomontaje, etc.);

### ID/IS + ID/A

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

## ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### L/IS , IS/SP

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din

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

- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal;
- 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.);
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

#### ID/IS + ID/A

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- Până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din

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

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și 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.

## ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### L/IS, IS/SP

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

### ID/IS + ID/A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% 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.

## ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

### L/IS, IS/SP

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 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 poate

face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

#### **ID/IS + ID/A**

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate; elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU;
- Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, 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;
  - Împrejuririle cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

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

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

|       |    |                              |
|-------|----|------------------------------|
| L/IS  | Li | : POT <sub>maxim</sub> = 35% |
|       | IS | : POT <sub>maxim</sub> = 50% |
| ID/IS |    | : POT <sub>maxim</sub> = 60% |
| ID/A  |    | : POT <sub>maxim</sub> = 60% |
| IS/SP |    | : POT <sub>maxim</sub> = 50% |

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

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

|       |    |                               |
|-------|----|-------------------------------|
| L/IS  | Li | : CUT <sub>maxim</sub> = 1.05 |
|       | IS | : CUT <sub>maxim</sub> = 1.50 |
| ID/IS |    | : CUT <sub>maxim</sub> = 1,80 |
| ID/A  |    | : CUT <sub>maxim</sub> = 1,80 |
| IS/SP |    | : CUT <sub>maxim</sub> = 3.00 |

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

**II.7. ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SI A AMENAJARILOR AFERENTE****CRP****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona transporturilor rutiere si a amenajărilor aferente situata pe parcele distincte.

Zona funcțională CRP este delimitata prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;

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

Sunt admise următoarele utilizări:

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

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- Construcțiile de pe parcele adiacente drumului județean sau drumurilor comunale vor respecta o retragere de 12,00 m sau, respective 10,00 m din axul drumului, conform prevederilor OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru construcțiile existente aflate la o distanță mai mică de 12,00 m din axul DJ, respective 10,00 m din axul DC se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere.
- Orice obiectiv din zona drumului public se va realiza doar cu avizul administratorului drumului public / poliției rutiere.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse

- petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - autostrăzi - 50 m.;
  - drumuri naționale - 22 m.;
  - drumuri județene - 20 m.;
  - drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

#### Conform OUG 43/1997:

- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;
- zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
  - a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

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

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

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora;

#### **ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

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

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

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

- Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării căilor de comunicații se vor întocmi PUZ cu regulament aferent sau studiu de circulație, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcții și amenajări pentru căi de comunicație.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale;
- până la realizarea circulațiilor pentru terenurile unde au fost trasate drumuri propuse se instituie interdicție temporară de construire.

#### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

#### **ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

#### **ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI**

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

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**C** : -\* :  $POT_{maxim} = 0\%$

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

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

**C** : -\* :  $CUT_{maxim} = -;$

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

**II.8 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ –****GC****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

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

**GC** – subzona cimitirelor;

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

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

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

Sunt admise următoarele utilizări:

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

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică și termică;
- transportul public urban;
- piețe comerciale;
- salubritate;
- întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul – Spații verzi);

**GC** - cimitire și clădiri anexă:

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

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**GC/TE+GC**

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

**GC**

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

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**GC/TE**

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

**GC**

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

**ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

**ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

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

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

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

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT****GC/TE+GC**

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

**GC/TE**

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

**ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****GC/TE**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 m;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****GC/TE**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### GC/TE+GC

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

### GC

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

## ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### GC/TE

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

### GC

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

### GC/TE+GC

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

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### GC/TE

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

### GC

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

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### GC/TE+GC

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

## ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### GC/TE+GC

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

### GC

- se va asigura un punct sanitar;
- se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție) ;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### GC/TE

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

### GC

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

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

### GC/TE

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente functionale si elemente formale), se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentatii de urbanism (PUD).
- Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor.
- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.
- Imprejmuire decorative vor fi cu o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente si dublate de gard viu.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

GC/TE : - \* : POT<sub>maxim</sub> = 50%

GC : P\* : POT<sub>maxim</sub> = 50%

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

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

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

GC/TE : - \* : CUT<sub>maxim</sub> = - ;

GC : P\* : CUT<sub>maxim</sub> = 0.50;

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

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

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

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

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

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;
- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;
- Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care 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;
- Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:
  - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
  - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
  - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
  - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
  - spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
  - aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

#### **ARTICOLUL 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

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

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

#### **ARTICOLUL 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

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

**ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

**ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

**ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

**ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

**ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

**ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

**ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI**

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

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

TH1 : - \* : POT<sub>maxim</sub> = -

\*conform legislației în vigoare

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

TH1 : - : CUT<sub>maxim</sub> = -

\*\*conform legislației în vigoare

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

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

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

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

**Restricții provizorii recomandate**

– se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

Unitățile teritoriale de folosință ale comunei **Niculești** 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 și natural ;

**EX6** - Zone cu terenuri aferente zăcămintelor de țiței și gaze naturale.

**EX7** - Zone cu terenuri aferente construcțiilor hidrotehnice, antene GSM, etc.

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

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.

**DRUMURI - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

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

Pe teritoriul comunei există două drumuri județene (DJ 701A, DJ 701B), un drum comunal (DC 159) 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 santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

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

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

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

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

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

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

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

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste aparări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

## ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare 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 imbracamintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice) ;
- se interzic orice construcții sau amenajări **pe terenurile rezervate** pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare;

## REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Niculești, există LEA (linii electrice aeriene) de medie tensiune (20kV) și înaltă tensiune (110kV). Lățimea zonei de protecție față de LEA (liniile electrice aeriene) este în funcție de capacitatea lor de transport : 24m (12 m de o parte și alta) pentru LEA 20kV, 37m (18,5 m de o parte și alta) pentru LEA 110kV.

## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

## REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

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

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

Zona de siguranță include și zona de protecție.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale. În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în **Plansa nr. 3 - "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 a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

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

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

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare și exploatare resurse, apărarea 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 distanțele minime de protecție și de siguranță față de echipamentele tehnologice din teritoriu, distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

## REȚELE DE TRANSPORT PRODUSE PETROLIERE - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

- Transportul de produse petroliere se face în conformitate cu prevederile din Ordinul 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 comunei.
- În același act normativ se definesc:
- **Distanța de protecție** - distanța minimă care asigură accesul în vederea exploatării SNTTGCE, inclusiv realizarea intervențiilor la acestea. Distanța se măsoară din axul conductei, de o parte și de alta a acesteia.

- **Distanța de siguranță** - distanța minimă care trebuie asigurată în vederea menținerii gradului de securitate al obiectivelor din cadrul SNTTGCE, și vecinătăți. Aceasta se măsoară din axul conductei la punctul cel mai apropiat al unei instalații, construcții etc. sau ca distanță între punctele cele mai apropiate a două instalații, construcții etc.

**Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de 10 m de o parte și de alta a conductei 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.”**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

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

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole**

#### **GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:**

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

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Realizarea activităților agricole

Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;

În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, a caror suprafața nu va depăși 100 mp. (L. 119/2005)

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- **Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor;**
- Pentru orice construcție care prin funcționarea sa (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

## ***EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere***

### **GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:**

Suprafetele împădurite din extravilanul comunei **Niculești** s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrativ al comunei.

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Activități conform codului silvic român

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI**

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

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

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

## ***EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape***

### **GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:**

Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat și apărut ca atare.

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

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor;

- Circulația pe cursurile de apă, lacuri naturale, cu barci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor și reglementărilor legale.

- Orice altă utilizare a albiilor minore se va face cu avizul de gospodărire a apelor.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI**

- 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 pietrisurilor 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 preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care maresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor 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 baltilor, 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 balti, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în continut periculos;
- spalarea 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;
- spalarea animalelor domestice deparazitate în afară locurilor special amenajate în acest scop;
- spalarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substantelor chimice de orice fel;
- în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

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

#### **SONDE PETROLIERE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

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

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

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

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

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

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

## CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

## ÎMPREJMUIRI

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

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

$POT_{maxim} = 80\%$

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

$CUT_{maxim} = -;$

$H_{max} = tehnologic$

## **EX6 - Zone cu terenuri aferente construcții hidrotehnice, antene GSM, etc**

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

$POT_{maxim} = 80\%$

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

$CUT_{maxim} = -;$

$H_{max} = tehnologic$

### III. ANEXE

#### III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI NICULEȘTI

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

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

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

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

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

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea administrației publice locale - nr.215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată ulterior prin legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr 43/1997 privind statutul juridic al drumurilor;
- Ordin nr.13/N/1999 al ministrului lucrărilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a PUG;
- Ordin nr.21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordin nr.201/N/2000 al ministrului Lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Ordinul ministrului transporturilor constructiilor si turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, nr.1430/2005;
- Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului apararii nationale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Roman de Informatii pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor nr.34/N/1995 / M.30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995;
- Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului apararii nationale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Roman de Informatii, al ministrului justitiei, al directorului Serviciului de Telecomunicatii Speciale, al sefului Serviciului de Informatii Externe si al directorului Serviciului de protectie si paza privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar nr. 3376/MC/2.05.1996 /M.3556/9.05.1996/ 2102/8.05.1996/667/ CF/9.05.1996/ 4093/9.05.1996/ 2012/7.05.1996/ 14083/9.05.1996/ D-821/8.05.1996;

- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului;
- Legea privind protejerea monumentelor istorice nr.422/2001
- Hotărârea Guvernului nr.382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de zonele de riscuri naturale.

### III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Conform **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 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 depozitarea dejecțiilor animale din exploatarea 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, a planului de amplasament, certificatului de urbanism și a memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor.

**Conform OMS 994/2018, termenul “teritorii protejate” se referă la: teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru 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, institutii social-culturale, de învățământ și medicale;**

**Conform HGR 930/2005,**

**Zona de protecție sanitară cu regim sever** cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 din HGR 930/2005 ( a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă; b) zacămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru imbuteliere, instalațiile de imbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice; c) lacurile și nămolurile terapeutice; d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru imbutelierea apei potabile, altă 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.

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

- Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- Utilizării substanțelor fitosanitare;
- Irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
- Amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- Pășunatul și înșilozării nutrețurilor;
- Amplasării de sere și de iazuri piscicole;

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

- amplasarea de abatoare, baze auto;
- amplasarea de bazine neetanșate pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- 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;
- amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;

- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de stranduri, 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 țigăi este de 10,00 m de-o parte și de alta față de axul conductelor, iar pentru infrastructura de transport a gazolinei este de 15,00 m față de axul conductelor. În zona de siguranță este zona de protecție în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.**

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

### **III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE**

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

- 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.

### **III.4. REGULAMENT INTERVENTIE / RECOMANDARI – PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU ASPECTUL EXTERIOR**

#### **Prescriptii generale**

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

**Prescriptii pentru cladirile cu valoare istorica si arhitecturala**

- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturala (conform planșa 3. Reglementari urbanistice-zonificare) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura Dambovita .
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii;
- se vor evita solutii greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala;
- cladirile cu valoare de monument si cele cu valoare ambientala, trebuie sa reprimeasca aspectul initial prin suprimarea adaugirilor ulterioare lipsite de valoare su care afecteaza în mod negativ imaginea cladirii. In cazul in care adaugirile au valoare istorica sau arhitecturala, acestea se vor restaura in acelasi regim cu cladiria;
- cladirile cu valoare de monument se va urmări revenirea la forma initiala a decoratiilor, a golurilor, a acoperisurilor, a profilelor si a tâmplariei exterioare;
- pentru lucrarile de restaurare sau modificare a cladirilor (chiar partiala) se va întocmi o documentatie in conformitate cu legislatia in vigoare, însoțita de releveul cladirii, de studiile de istorie, istoria artei si arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situatia existenta, desfasurari ale ambelor fronturi stradale;
- daca in timpul lucrarilor se vor descoperi fragmente de arhitectura veche (arce, basorelieful, mulari, elemente de lemn, pictura, inscriptii, elemente arheologice necunoscute) se vor anunta imediat forurile autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuata pana la stabilirea destinatiei elementelor;
- in zona protejata pentru lucrarile de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip interventie asupra cladirilor, zona de santier va fi protejata în întregime de o pânza tip banner ce va avea imprimata pe latura (laturile) dinspre strada imaginea fatadei (fatadelor) viitoarei cladirii, la scara 1/1;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi însoțita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decoperțate la fata locului;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala inlocuirea ferestrelor, daca se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi - servicii sanitare sau spatii tehnice;
- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;
- daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala;
- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianța - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%.
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.

**Prescriptii pentru insertii de cladiri in zone in care se regasesc cladiri traditionale, cu valoare istorica si arhitecturala**

- pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala adica un maxim de 1/6 gol/plin. --nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;

- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis.

### **Publicitate**

- in situatia in care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate in afara de firme, acestea vor fi realizate in mod unitar, fiind obligatoriu de acelasi tip si dimensiuni, fiind incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirilor;
- Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate dupa cum urmeaza:
  - a) pe cladirile de locuit cu spatii cu alta destinatie la parter sau mezanin, se amplaseaza numai pe portiunea de fatada corespunzatoare acestor spatii, sau pe parapetul plin si continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
  - b) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;
  - c) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;
  - d) in cazul amplasarii firmelor pe aticul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive suport;
- panourile si ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea urmatoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m.
- pe fatada spatiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alaturi de firme, si alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea si executarea firmelor;
- publicitatea amplasata pe fatada unui spatiu comercial se va diferentia fata de firma prin culoare, forma sau dimensiune;
- in cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;
- firmele iluminate amplasate la mai putin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;
- In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea maxim 3m.

### **III.5. Regulament - accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996**

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

#### **Constructii administrative**

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
  - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
  - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.
- Constructiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avându-se în vedere separarea de circulatia publica.

#### **Constructii financiar-bancare**

- Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

**Construcții comerciale**

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

**Construcții de cult**

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

**Construcții de cultură**

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

**Construcții de învățământ**

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

**Construcții de sănătate**

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătură cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
- Accesul carosabil ce va face legătură cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
  - străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
  - străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanatații, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
  - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
  - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

**Construcții și amenajări sportive**

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

**Construcții și amenajări de agrement**

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

**Construcții de turism**

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- Numarul acceselor si conformarea lor se vor face în functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

### **Construcții de locuințe**

**Pentru locuințe unifamiliale** cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
  - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
  - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

**Locuințele colective** cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

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

**III.6 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA COMUNA NICULEȘTI**

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                     |       |                                             |
|----------------------------------|---------|---------------------|-------|---------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI          |       |                                             |
| UTR 1                            | Li      | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M | Hmax cornisa=8,00 m;<br>Hmax coama=11,50 m. |
|                                  | IS      | POT: 50%; CUT: 1.50 | P+1+M | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m |
|                                  | Li/IS   | POT: 50%; CUT: 1.50 | P+1+M | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m |
|                                  | IS/SP   | POT: 50%; CUT: 3.00 | P+5   | Hmax cornisa=18,00 m;<br>Hmax coama=23,00 m |
|                                  | SP1     | POT: 10%; CUT: 0.10 | P     | Hmax cornisa=3.00 m                         |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                              |            |                                                     |
|----------------------------------|---------|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI                   |            |                                                     |
| UTR 2                            | Li      | POT: 35%; CUT: 1.00          | P+1+M      | Hmax cornisa=8,00 m;<br>Hmax coama=11,50 m          |
|                                  | Li/IS   | POT: 50%; CUT: 1.50          | P+1+M      | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m         |
|                                  | IS      | POT: 50%; CUT: 1.50          | P+1+M      | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m         |
|                                  | SP1     | POT: 10%; CUT: 0.10          | P          | Hmax cornisa=3.00 m                                 |
|                                  | GC      | POT: 50%; CUT: 1.00          | P          | Hmax cornisa=3.00 m                                 |
|                                  | GC/TE   | POT: 50%; CUT:<br>tehnologic | tehnologic | Hmax cornisa= tehnologic;<br>Hmax coama= tehnologic |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                     |       |                                              |
|----------------------------------|---------|---------------------|-------|----------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI          |       |                                              |
| UTR 3                            | IS      | POT: 50%; CUT: 1.50 | P+1+M | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m. |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                     |  |  |
|----------------------------------|---------|---------------------|--|--|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI          |  |  |
| UTR 4                            | Li      | CONFORM PUZ APROBAT |  |  |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                              |            |                                                     |
|----------------------------------|---------|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI                   |            |                                                     |
| UTR 5                            | SP2     | POT: 50%; CUT:<br>tehnologic | tehnologic | Hmax cornisa= tehnologic;<br>Hmax coama= tehnologic |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                     |       |                                            |
|----------------------------------|---------|---------------------|-------|--------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI          |       |                                            |
| UTR 6                            | Li      | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M | Hmax cornisa=8,00 m;<br>Hmax coama=11,50 m |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                              |            |                                                     |
|----------------------------------|---------|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI                   |            |                                                     |
| UTR 7                            | Li/IS   | POT: 50%; CUT: 1.50          | P+1+M      | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m         |
|                                  | IS      | POT: 50%; CUT: 1.50          | P+1+M      | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m.        |
|                                  | SP1     | POT: 10%; CUT: 0.10          | P          | Hmax cornisa=3.00 m                                 |
|                                  | GC/TE   | POT: 50%; CUT:<br>tehnologic | tehnologic | Hmax cornisa= tehnologic;<br>Hmax coama= tehnologic |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                              |            |                                                         |
|----------------------------------|---------|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI                   |            |                                                         |
| UTR 8                            | Li      | POT: 35%; CUT: 1.00          | P+1+M      | Hmax cornisa=8,00 m;<br>Hmax coama=11,50 m.             |
|                                  | Li/IS   | POT: 50%; CUT: 1.50          | P+1+M      | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m             |
|                                  | IS      | POT: 50%; CUT: 1.50          | P+1+M      | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m.            |
|                                  | ID      | POT: 60%; CUT: 1.80          | P+2E       | Hmax cornisa=12/tehnologic;<br>Hmax coama=15/tehnologic |
|                                  | A       | POT: 60%; CUT: 1.80          | P+2E       | Hmax cornisa=12/tehnologic;<br>Hmax coama=15/tehnologic |
|                                  | ID/A    | POT: 60%; CUT: 1.80          | P+2E       | Hmax cornisa=12/tehnologic;<br>Hmax coama=15/tehnologic |
|                                  | SP1     | POT: 10%; CUT: 0.10          | P          | Hmax cornisa=3.00 m                                     |
|                                  | SP2     | POT: 50%; CUT:<br>tehnologic | tehnologic | Hmax cornisa= tehnologic;<br>Hmax coama= tehnologic     |
|                                  | GC/TE   | POT: 50%; CUT:<br>tehnologic | tehnologic | Hmax cornisa= tehnologic;<br>Hmax coama= tehnologic     |
|                                  | GC      | POT: 50%; CUT: 1.00          | P          | Hmax cornisa=3.00 m                                     |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                              |            |                                                         |
|----------------------------------|---------|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI                   |            |                                                         |
| UTR 9                            | Li      | POT: 35%; CUT: 1.00          | P+1+M      | Hmax cornisa=8,00 m;<br>Hmax coama=11,50 m              |
|                                  | IS      | POT: 50%; CUT: 1,5           | P+1+M      | Hmax cornisa=10,00 m;<br>Hmax coama=14,00 m             |
|                                  | ID      | POT: 60%; CUT: 1.80          | P+2E       | Hmax cornisa=12/tehnologic;<br>Hmax coama=15/tehnologic |
|                                  | IS/ID   | POT: 60%; CUT: 1.80          | P+2E       | Hmax cornisa=12/tehnologic;<br>Hmax coama=15/tehnologic |
|                                  | A       | POT: 60%; CUT: 1.80          | P+2E       | Hmax cornisa=12/tehnologic;<br>Hmax coama=15/tehnologic |
|                                  | SP1     | POT: 10%; CUT: 0.10          | P          | Hmax cornisa=3.00 m                                     |
|                                  | GC/TE   | POT: 85%; CUT:<br>tehnologic | tehnologic | Hmax cornisa= tehnologic;<br>Hmax coama= tehnologic     |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA |         |                     |     |                                            |
|----------------------------------|---------|---------------------|-----|--------------------------------------------|
| UTR                              | SUBZONE | INDICATORI          |     |                                            |
| UTR 10                           | LiZP    | POT: 45%; CUT: 0.90 | P+M | Hmax cornisa=6,00 m;<br>Hmax coama =8,00 m |
|                                  | SP1     | POT: 10%; CUT: 0.10 | P   | Hmax cornisa=3.00 m                        |
|                                  | GC      | POT: 50%; CUT: 1.00 | P   | Hmax cornisa=3.00 m                        |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA                                                                                      |         |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|
| UTR                                                                                                                   | SUBZONE | INDICATORI             |
| UTR<br>11,12,13,14,15,16,<br>17, 18,19,20,21                                                                          | Li      | CONFORM PUZ<br>APROBAT |
| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA                                                                                      |         |                        |
| UTR                                                                                                                   | SUBZONE | INDICATORI             |
| UTR<br>22,23,25,26,27,28,<br>29,<br>30,31,32,33,34,<br>35,36,37,38,39,<br>40,41,42,43,44,<br>45,46,47,48,49,<br>50,51 | Li      | CONFORM PUZ APROBAT    |

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

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al comunei Niculești, 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

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

#### CENTRALITATE

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

#### CENTRU POLARIZATOR

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

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

#### POLARIZARE

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

#### CERTIFICAT DE URBANISM – CU

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

#### CIRCULAȚIA TERENURILOR

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

#### COLECTIVITATE LOCALĂ

Totalitatea Butimanilor din unitatea administrativ – teritorială.

**COMUNĂ**

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

**COMUNITATE LOCALA**

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

**COMPETENȚĂ DE AVIZARE / APROBARE**

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

**DEZVOLTARE DURABILĂ**

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

**DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ**

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

**DEZVOLTARE URBANĂ**

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

**EXURBIE**

Reprezintă o formă de dezvoltare rezidențială în mediul rural, în care sunt majoritari orășenii ("Pradisul 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 zonelor 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**

Reprezintă 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.

**PARC**

Spațiu verde autonom, sau mai rar aferent unui important monument având o suprafață de cel puțin 20ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o **administrație** proprie. Necesitatea parcului apare

În general în cazul **orașelor** cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (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.

### PARCELARE

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

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

### REPARCELAREA

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

### POLITICI URBANE

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

### POTENȚIAL ECONOMIC

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

### POTENȚIAL TURISTIC

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

### RELAȚII URBAN – RURAL

Totalitatea relațiilor care se stabilesc în cadrul sistemului de localități urbane și rurale pe linia locuirii, a procesului de producție agricolă, industrială etc. 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 poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

## URBANISM

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

Activitate operațională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor. Cuprinde toate localitățile țării, organizate în **rețea**, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în **teritoriu**; aplicarea **obiectivelor** are în vedere întreg teritoriul administrativ al **orașelor** și **comunelor** sau zone din acestea.

## UTILIZARE DURABILĂ

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

## ZONARE

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

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

## ZONĂ DE CONVERSIE INDUSTRIALĂ

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

## ZONĂ FUNCȚIONALĂ

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

## ZONĂ PROTEJATĂ

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

## ZONĂ DE RISC NATURAL

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

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

Elaborat: arh. Luchian NIȚESCU

Verificat: arh. Luchian NIȚESCU