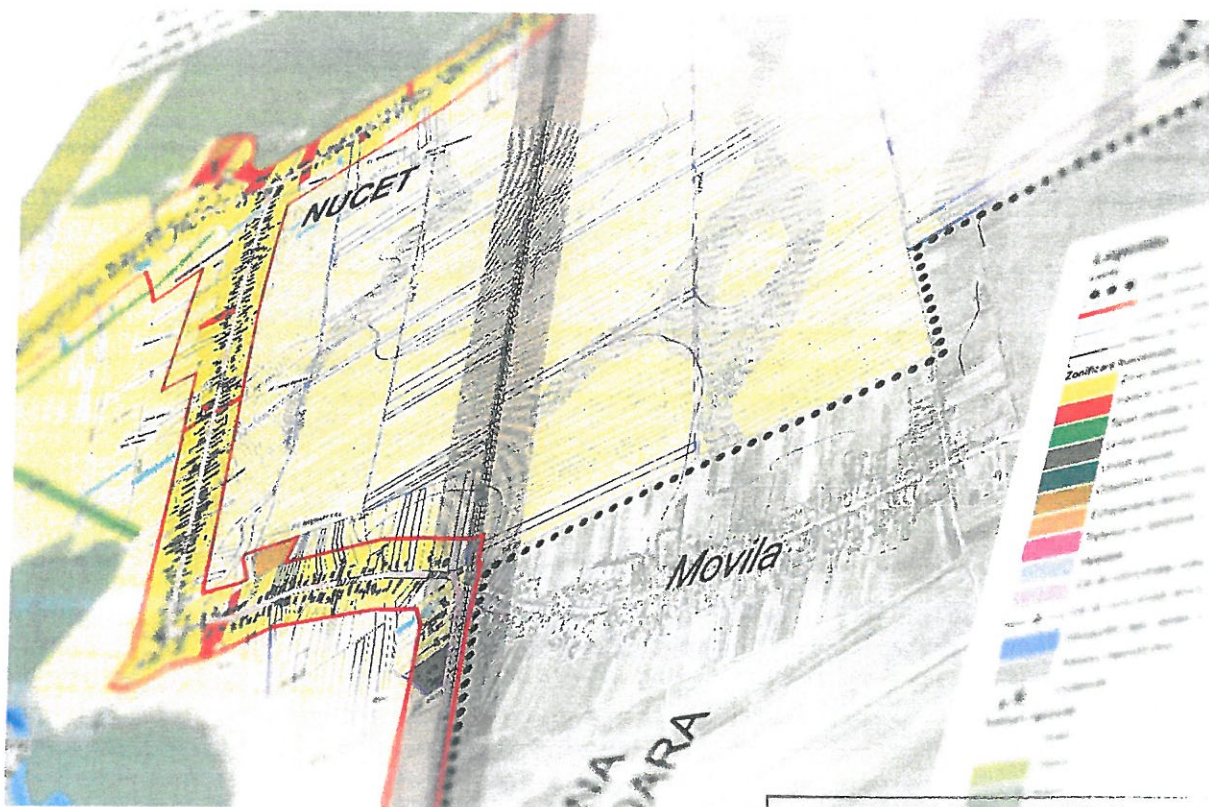


ACTUALIZARE PUG SI RLU IN COMUNA NUCET

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



Decembrie 2015

Proiectant general: S.C. ADDA S.R.L.

Proiect nr. 21 / 2015

Proiectant specialitate urbanism: DOBRA G. ALEXANDRU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DĂMBŢIŢA

VIZAT SPRE NEGOCIERI  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului scf  
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G  
Nr. 1 / 23.02.2015  
Arhitect-șef.



45



# Actualizare PUG si RLU in comuna NUCET

## Regulamentul local de urbanism

### BORDEROU:

PARTEA I DISPOZITII GENERALE.....	2
ARTICOLUL 1 ROLUL RLU.....	2
ARTICOLUL 2 BAZA LEGALA A ELABORARII.....	2
ARTICOLUL 3 DOMENIUL DE APLICARE.....	3
PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	3
ARTICOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT.....	3
ARTICOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.....	5
ARTICOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	6
ARTICOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII.....	11
ARTICOLUL 8 REGULI CU LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA.....	11
ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR.....	13
ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.....	14
PARTEA III ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	15
PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN.....	15
ID Zona pentru unitati industriale si de depozitare.....	15
A Zona pentru unitati agricole.....	18
C Zona pentru cai de comunicatie.....	20
S Zona pentru spatii plantate cu rol de protectie, agrement, sport.....	23
CG Zona pentru gospodarie comunală.....	31
TE Zona pentru echipamente tehnico - edilitiare.....	33
PARTEA V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	36
ARTICOLUL 11 REGLEMENTARI PENTRU EXTRAVILANUL COMUNEI NUCET.....	36
PARTEA VI PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILANUL LOCALITATII, IN CADRUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.....	37
UTR 1. ZONELE CENTRALE ALE SATELOR ILFOVENI SI NUCET.....	37
L Zona pentru locuinte.....	38
IS Institutii si servicii de interes general.....	40
UTR 2. ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC MANASTIREA NUCET.....	43
UTR 3. ZONA DE PROTECTIE A CALDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALA SAT CAZACI.....	46
UTR 4. ZONA REZIDENTIALA A SATELOR COMUNEI NUCET.....	46
L Zona pentru locuinte.....	46
IS Institutii si servicii de interes general.....	46
UTR 5. ZONA DE PROTECTIE A ANSAMBLULUI LICEULUI AGRICOL (PROPUNERE CLASARE CA MONUMENT).....	46
IS Institutii si servicii de interes general (Ansamblul Liceului Agricol Nucet).....	46
PARTEA VII ANEXE.....	60
ANEXA 1. SCHEMA AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELI (PENTRU CONSTRUCTII DE LOGUINTE).....	60

CONSILIUL JUDETEAN  
DAMBOVITA  
VIZAT SPRE NESCHEMA  
Anexa la avizul tehnic si arhitectural  
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G  
Nr. 1 / din 25.02.2018  
Arhitect-șef,

CONFORM CU ORIGINALUL

## Partea I DISPOZITII GENERALE

### Articolul 1 Rolul RLU

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

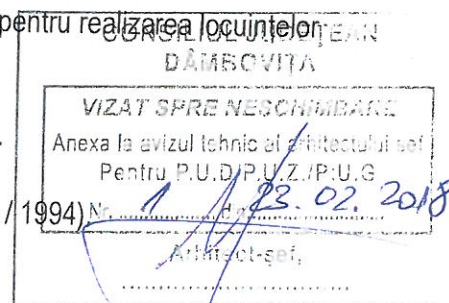
(2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga localitate, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### Articolul 2 Baza legala a elaborarii

Dintre principalele acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, se menționează:

- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50 / 1991, republicată 1997).
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998).
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată 1997).
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 / 1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33 / 1994).
- Legea cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare (nr. 7 / 1996).
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10 / 1995).
- Legea privind protecția mediului (nr. 137 / 1995).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43 / 1997, republicată 1998).
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41 / 1995).
- Legea apelor (nr. 107 / 1996).
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213 / 1998).
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219 / 1998).
- HGR. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- Codul civil;
- Codul silvic;



CONFORM CU  
ORIGINALUL



### Articolul 3 Domeniul de aplicare

(4) Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor construcțiilor si amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât in intravilan cat si in extravilan.

(5) Se exceptează de la prevederile alin. (4) construcțiile si amenajările cu caracter militar si special, care se autorizează si se executa in condițiile stabilite de lege.

(6) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(8) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(9) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(10) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.

### Partea II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

#### Articolul 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

*Terenuri agricole din extravilan:*

(1) Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru funcțiunile si în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.





*Terenuri agricole din intravilan:*

(3) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(4) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (3) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(5) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

*Suprafețe împădurite:*

(6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

(7) 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.

(8) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(9) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

*Resursele subsolului:*

(10) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(11) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(12) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(13) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică consiliilor județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

*Resurse de apă și platforme meteorologice:*



CONFORM CU ORIGINALUL

(14) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare cailor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(15) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (14) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(16) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(17) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

#### *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:*

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

(19) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(20) Consiliile județene vor identifica și vor 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.

## Articolul 5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

#### *Expunerea la riscuri naturale:*

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

(22) În sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### *Expunerea la riscuri tehnologice:*

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



5/0



(24) În sensul prezentului regulament, **riscurile tehnologice** sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(25) Fac excepție de la prevederile alin. (23) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:*

(26) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(27) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

#### *Asigurarea echipării edilitare:*

(28) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(29) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### *Asigurarea compatibilității funcțiunilor:*

(30) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism pentru fiecare zonă funcțională din cadrul UTR – urilor.

#### *Procentul de ocupare al terenurilor:*

(31) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenurilor să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament în cadrul zonei funcționale din UTR – lu stabilit pentru fiecare zonă din intravilanul localității.

#### *Lucrări de utilitate publică:*

(32) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(33) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

## Articolul 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### *Orientarea față de punctele cardinale:*



(34) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

*Amplasarea fata de drumurile publice:*

**Instituirea zonelor de protecție pentru drumuri:**

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

**Zona de protecție:**

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejurimi sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea regimului apelor subterane sau de suprafață;
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte scopuri decât cele destinate acestui scop;

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

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului.	50	22	20	18

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DĂMEȘVITA  
Județul Sibiu  
ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTULUI  
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.  
Nr. 23/22 din 2018  
Arhitect-sef.

**Zonele de siguranță:**

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și alte asemenea.

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

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

m inclusiv;

ROMANIA  
Județul Sibiu  
PRIMĂRIA  
DĂMEȘVITA  
5280345  
500m  
NUCET  
CONFORM CU ORIGINALUL



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

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

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

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defileu) cu înălțimea mai mare de 30 m se considera la partea superioară a taluzului versantului.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13m pentru drumurile naționale, de minimum 12m pentru drumurile județene și de minimum 10m pentru drumurile comunale.**

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între divizoarele rutiere de intrare/iesire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de **drumuri colectoare** paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debuseze în drumul național în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare.

Pentru evitarea congestiei traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de **30m** de la marginea părții carosabile în cazul drumurilor de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite en gros, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite mai sus se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

(35) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

(36) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza și fâșiile de protecție;



CONFORM CU ORIGINALUL

(37) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (35) lit. c) inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare.

(38) Prin excepție de la prevederile alin. (37), cu respectarea legislației și a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterana, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicată la 24 mai 2011, dispozițiile alin. (37) se aplică inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale și/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

(39) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

(40) În sensul prezentului regulament, prin **funcțiuni de locuire** se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de gârzișoara.

*Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR”*

(41) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată,
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații/transmisii de date și construcțiile aferente acestora.



(42) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(43) În sensul prezentului regulament, prin **zona de protecție a infrastructurii feroviare** se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caili ferate.

(44) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- cai ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea caili ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;



59



d) subtraversarea liniilor de cale ferata de rețele de telecomunicații, energie electrica, conducte subpresiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

(45) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate române, precum si a condițiilor de desfășurare normala a traficului.

(46) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alineatul (45) lit. c) este permisa numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Naționala de Cai Ferate "C.F.R." – S.A.

(47) Amenajările si instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (46) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare si de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de cai ferate C.F.R. – S.A. si cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transportului si Locuinței.

(48) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrările de interes public atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. si al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor si Locuinței.

*Amplasarea fata de aliniament:*

(49) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

(50) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanta măsurata, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(51) Fac excepție de la prevederile alin. (50) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(52) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.



CONFORM CU ORIGINALUL

*Amplasarea in interiorul parcelei:*

(53) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## Articolul 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

*Accese carosabile:*

(54) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(55) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (54), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(56) Numărul si configurația acceselor prevăzute la alin. (54) se determina conform anexei nr. 4 Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

(57) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

*Accese pietonale:*

(58) Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.

(59) În sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** se înțeleg: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(60) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## Articolul 8 Reguli cu la echiparea tehnico - edilitara

*Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:*

(61) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare si de energie electrica.





(62) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(63) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (61) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(64) Prevederile alin. (62) și (63) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

#### Realizarea de rețele edilitare:

(65) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(66) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

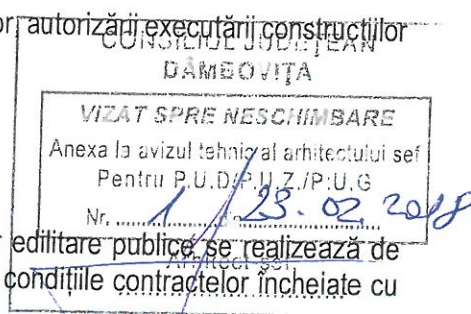
(67) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(68) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (67), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(69) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(70) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(71) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.



CONFORM CU ORIGINALUL

(72) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(73) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum si a drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, daca este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. Articolul 6 alin. (35) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(74) Prin excepție de la prevederile alin. (67) - (73), cu respectarea legislației si a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice si infrastructura asociata acestora pot fi amplasate si în varianta supraterana sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul si extravilanul comunelor, satelor si localităților aparținătoare orașelor si municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicata la 24 mai 2011, dispozițiile Articolul 8 alin. (67) - (73) se aplica inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale si/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum si a drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, daca este cazul, ale căror studii de fezabilitate si/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

#### Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare:

(75) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilități, aflate în serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orașului sau județului, daca legea nu dispune altfel.

(76) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicații sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(77) Lucrările prevăzute la alin. (75) si (76), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publica.

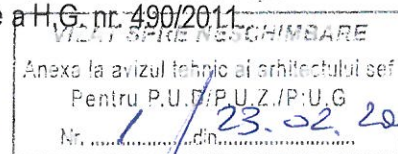
## Articolul 9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

#### Parcelarea:

(78) **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protecție a mediului.

(79) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;





- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(80) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (79).

*Înălțimea construcțiilor:*

(81) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(82) În sensul prezentului regulament, **clădiri imediat învecinate** sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(83) Fac excepție de la prevederile alin. (81) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

*Aspectul exterior al construcțiilor:*

(84) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(85) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## Articolul 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

*Parcaje:*

(86) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(87) Prin excepție de la prevederile alin. (86), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(88) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 5** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

*Spații verzi și plantate:*

(89) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 6** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).



### Împrejmuiri:

(90) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(91) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## Partea III ZONIFICARE FUNCTIONALA

În intravilanul comunei NUCET identificat următoarele zone și subzone funcționale:

- Li – Zona pentru locuinte.
- IS – Zona pentru institutii și servicii de interes general  
Subzona ISt.
- ID – Zona pentru unitati industriale și depozitare.
- A – Zona pentru unitati agricole.
- C – Zona pentru cai de comunicare.  
Subzona Ccr – Cai de comunicatie rutiera.  
Subzona Ccf – Cai de comunicatie feroviara.
- S – Zona pentru spatii plantate cu rol de protectie, agrement, sport.  
Subzona Spp - Spatii plantate cu rol de protectie fata de infrastructura majora  
Subzona Spv - Spatii plantate cu rol de protectie a apelor.



## Partea IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Prevederile din aceasta parte a IV-a a RLU sun valabile pentru toate Unitatile Teritoriale de Referinta, daca zona sau subzona functionala nu este detalitata in cadrul respectivului UTR.

# ID

## Zona pentru unitati industriale și de depozitare.

### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri destinate unităților industriale necesare pentru dezvoltarea economica a localității, amplasate la distanta fata de zonele rezidențiale. Conform planșelor de reglementari urbanistice zonele industriale vor fi obligatoriu înconjurate (în special spre latura dinspre zonele de locuit) de o zona tampon alcătuita din spatii verzi de protecție.





## SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### 1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni industriale.

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit unități de învățământ (grupuri școlare) aflate în strânsă legătură cu activitatea industrială desfășurată. Se recomandă ca zonele de învățământ să fie protejate față de zonele industriale prin plantații de protecție.

Se admit funcțiuni de servicii și comerț de proximitate.

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

### 5. AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.

### 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirii.

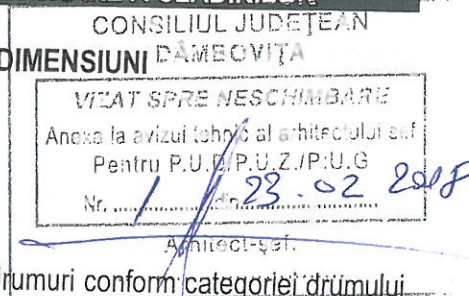
### 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

### 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a, **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.



CONFORM CU  
ORIGINALUL

Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.  
Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.  
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.  
Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.  
În zonele de acces carosabil pe parcela se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în parcela.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.  
Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.  
Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va respecta caracterul programului.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Este obligatorie înființarea de perdele verzi de protecție pe parcela în cauză în special în zonele rezidențiale.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.





Înălțimea maxima a împrejuririlor nu va depăși 2 m.

#### SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OPCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPAREA AL TEREMURILOR

Procentul maxim de utilizare stabilit prin PUG este de 50%.

##### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Se admite CUT maxim 1.

## A Zona pentru unitati agricole.

#### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri destinate unităților agricole necesare pentru dezvoltarea economica a localității.

#### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### 1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni agricole.

##### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt.

##### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

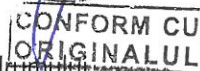
#### SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

##### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile **Articolului 9, Parcelarea.**

##### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).



Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament.*

## 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

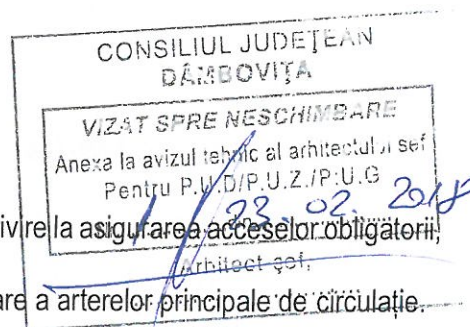
Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile.*

Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

In zonele de acces carosabil pe parcela se va asigura, in afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționarii si manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea in parcela.



## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.





Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

### 13.SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Pentru construcțiile agricole vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Este obligatorie înființarea de perdele verzi de protecție pe parcela în cauză în special înspre zonele rezidențiale.

### 14.IMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 2 m.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### 15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 50%.

### 16.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 1.



## C Zona pentru cai de comunicație .

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri destinate cailor de comunicație rutieră **Ccr** și cailor de comunicație feroviară **Ccf**, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



CONFORM CU ORIGINALUL

## 1. UTILIZARI ADMISE

**Ccr**

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

**Ccf**

Instalații și amenajări feroviare, unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare.

## 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

## 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natura să producă poluare fonica sau chimica, cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLSASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME SI DIMENSIUNI AT SPRE NESCIMBARE

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

### 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

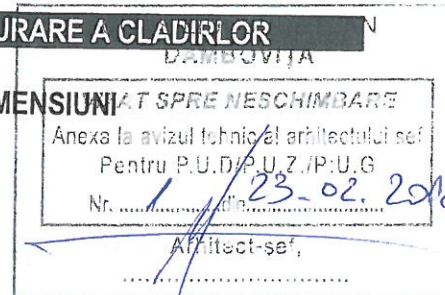
Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirii.

### 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

### 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a, **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii  
*Accese carosabile.*



CONFORM CU ORIGINALUL



Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.  
Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.  
Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.  
Fac excepție antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va respecta caracterul programului.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.  
Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnică-edilitară.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, etc.).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.



## 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERNULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

# S Zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

**Zona S** – (marcata cu culoare verde pe plansa de reglementari urbanistice) zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

**Subzona Spp** – (marcata cu culoare verde si marca **Spp** pe plansa de Reglementari urbanistice) - spatii plantate cu rol de protecție fata de infrastructura majora.

**Subzona Spv** – (marcata cu culoare verde si marca **Spv** pe plansa de reglementari urbanistice, zonificare functionala) spatii plantate cu rol de protecție a apelor.

**Reglementarile impuse de prezentul regulament pentru zona S si subzonele Spp si Spv nu pot fi modificate pin PUZ.**

**Deasmena pentru zonele S este obligatorie intocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.**

Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente (**S**) se face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

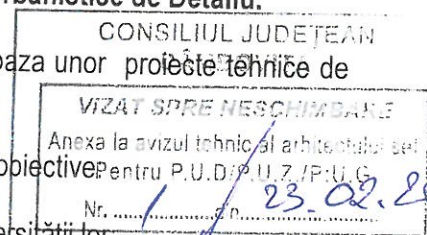
Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția si conservarea spatiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea si dezvoltarea funcțiilor de protecție a spatiilor verzi privind apele, solul, schimburile climatice, menținerea peisajelor in scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului si asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției si a calității spatiilor verzi;
- elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si menținerea spatiilor verzi in starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio – cultural;

Se recomanda elaborarea si actualizarea Registrului Local al Spatiilor verzi, cf. legii 24 / 2007 conform normelor tehnice de aplicare a legii 24 / 2007.

Zonele verzi de protecție fata de infrastructura (**Spp**) majora se delimitează astfel:

- pentru drumuri aflate in intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului



CONFORM CU  
REGULAMENTUL



- pentru cai ferate aflate in intravilan, zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona de siguranță;

In conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 si Art.5, pentru bilanțul spatiilor verzi la nivel de oraș, prevăzute de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totala a spatiilor verzi (nu pot fi considerate spatii verzi).

Zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic (**Spv**) se institue conform legii 107 /1996 (legea apelor) conform tabelului de mai jos:

Latimea cursului de apa	Sub 10m	10m – 50m	Peste 51m
Lățimea zonei de protecție	5m	15m	20m
Cursuri de apa regularizate	2m	3m	5m
Cursuri de apa îndiguite	Toata lungimea de dig – mal, daca aceasta este mai mica de 5m.		

Planul General de Urbanism propune valorificarea acestor spatii verzi in vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții in localitate.

## SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### 1. UTILIZARI ADMISE

#### S

Spatii verzi si plantații de folosința generala.

Funcțiuni sportive si de agrement.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale si ciclistice, lorari de modelare a terenurilor, oglinzi si cursuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajări si instalatii de agrement si loisir.

Perdele de protecție.

#### Spp

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructura.

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

- construcții si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;
- parcaje, garaje si stații de alimentare cu carburanți si resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalatii sau construcții de acest gen.

In zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

- construcții si instalatii aferente exploatării si întreținerii liniilor de cale ferata;



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

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului dezvoltării Regionale și Locuinței, și anume:

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

### Spv

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. Legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Cai de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spatii verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, aflate pe proprietăți private se admit spatii verzi și plantate de folosință publică sau privată.

## 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

### S

Se admit alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții usoare cu caracter provizoriu, pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească 10%.

### Spp

Plantații cu rol de perdea verde de protecție cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

### Spv

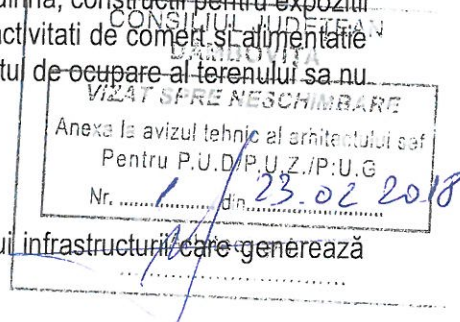
Nu sunt.

## 3. UTILIZARI INTERZISE

### S și Spp:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente.





**Spv:**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME ȘI DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

#### **5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**S**

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

**Spp**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

**Spv**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinilor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

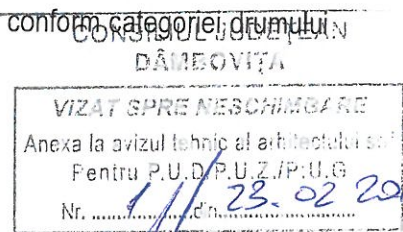
#### **6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

**S**

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirii.

**Spp**



**CONFORM CU ORIGINALUL**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

#### S

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

#### Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

#### S

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor, sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi realizate în apropierea accesului sau integrate pofilelor străzilor de acces.

Se vor respecta prevederile Partii a II-a, **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

#### Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### Spv



CONFORM CU ORIGINALUL



Accesul carosabil este permis doar in scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgenta.  
Este interzisa construirea de străzi noi in interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apa.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

**S**

Staționarea autovehiculelor in interiorul zonei este permisa doar in limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise in secțiunea 2, fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

**Spp**

Conform cerințelor tehnice specifice.

**Spv**

Staționarea autovehiculelor in zona Spv este interzisa.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

**S**

Clăirile permanente vor avea un regim de înălțime de maxim P+1.  
Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.  
Înălțimea maxima a clădirilor va fi de 7m.

**Spp**

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

**Spv**

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**S**



Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

### Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## 12.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### S

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

### Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



## 13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### S

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele, minimum 3 arbori.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

### Spp





Se recomanda plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori si arbuști, in vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructura si zonele construite ale orașului.

**Spv**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

**S**

Împrejmuirile vor fi transparente dublate de gard viu.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

Se recomanda folosirea modelelor de împrejmuiri explicitate in planșa de profile drumuri.

**Spp**

Conform cerințelor tehnice specifice.

**Spv**

Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

**S**

Pentru funcțiuni sportive (Sali de sport, baze sportive) se admite POT maxim 50%.

Pentru restul funcțiilor (inclusiv terenuri de sport private) se admite POT maxim 10%.

**Spp**

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

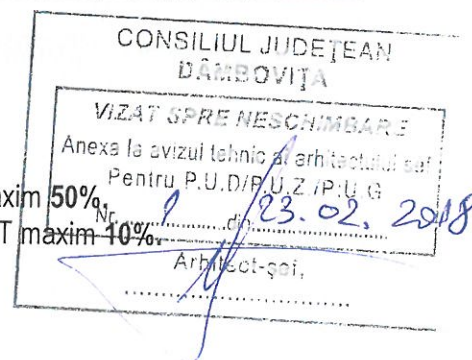
**Spv**

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

**S**

CUT maxim 0,4.



75

### Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## CG Zona pentru gospodărire comunală.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri cu destinația GC, în special cimitirele de pe raza localității.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunală.

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Nu sunt.

#### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare fonică sau chimică, cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME ȘI DIMENSIUNI





Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

## 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

## 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala intre doua clădiri sa nu fie mai mica decât jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM** aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. In situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

## 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 4m.

## 11. ASPECTUL EXTARIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.



Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

### 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spatii verzi si perdele de vegetație in proporție minima de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte, mature, este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiași parcele, sau in spațiul public adiacent, minimum 3 aburi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Se recomanda folosirea modelelor de împrejmuiri din planșa de profile drumuri.

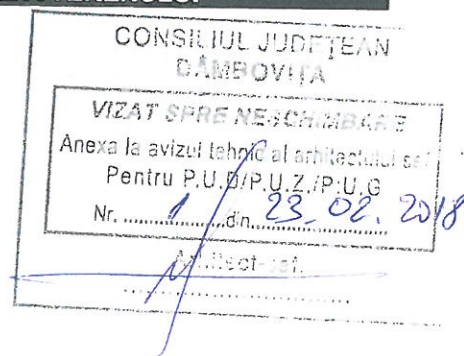
## SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.



**TE** Zona pentru echipamente tehnico - edilitare.

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri destinate echipamentelor tehnico edilitare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA



CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico – edilitare.

## 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt.

## 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natura sa producă poluare fonica sau chimica, cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLSARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SIPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

### 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

### 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala intre doua clădiri sa nu fie mai mica decât jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

### 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

### 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR



Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor in parte.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.

Fac excepție coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă si va respecta caracterul programului.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

#### 13. SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale. DĂMBOVITĂ

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejuriri:

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Înălțimea maximă a împrejuririlor nu va depăși 2m.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

#### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)





Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

## Partea V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

### Articolul 11 Reglementari pentru extravilanul comunei NUCET.

#### TA – Terenuri agricole

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(3) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(4) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(5) Pentru siturile arheologice situate în extravilan și evidențiate în Registrul Arheologic Național se va solicita un studiu arheologic de la C.N.M.C.D, care va determina suprafața sitului, cu coordonate STEREO 70, precum și datele de interes referitoare la acesta.

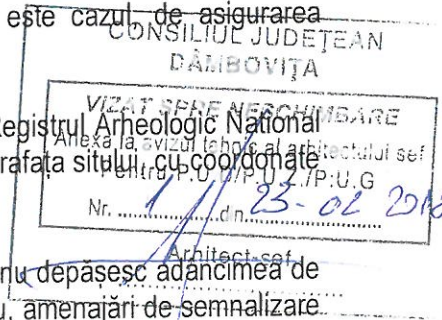
(6) În zona sitului arheologic sunt permise doar culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea cu utilaj greu, amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului, cercetarea arheologică;

(7) În zona siturilor arheologice sunt interzise orice tip de activități care implică construirea de clădiri sau anexe.

(8) Se va institui interdicție temporară de construire în zona indicată a sitului arheologic până la cercetarea exhaustivă a zonei.

#### TF – Terenuri forestiere

Conform codului silvic.



TH – Terenuri aflate permanent sub ape.

Conform Legii 107 / 1996 actualizate.

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicații

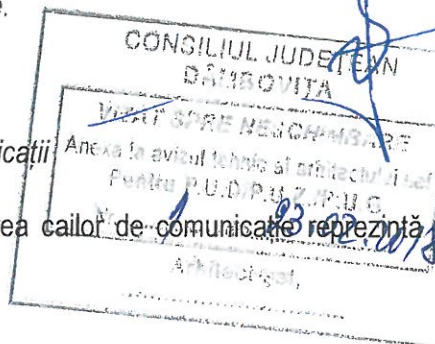
Conform legislației în vigoare. Realizarea cailor de comunicație reprezintă obiective de utilitate publică.

TN – Terenuri neproductive

Conform legislației în vigoare și a prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și a Unităților Teritoriale de Referință.

TS – Terenuri cu destinație specială

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



## Partea VI PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN CADRUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

# UTR 1. ZONELE CENTRALE ALE SATELOR ILFOVENI ȘI NUCET

Pentru zonele funcționale L și IS (culoare galbenă respectiv roșie) indicate în planșa de reglementări urbanistice se vor elibera certificate de urbanism conform reglementărilor din UTR 1 pentru zonele L respectiv IS.

Pentru celelalte zone funcționale din cadrul UTR 1 se vor elibera certificate de urbanism conform zonelor funcționale valabile pentru toate UTR – urile (vezi Partea IV).

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.



82



## L Zona pentru locuințe.



### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (preponderent locuințe unifamiliale).

Pentru zonele ce necesită elaborare de PUZ (zonele marcate ca atare pe planșele de Reglementări Urbanistice și UTR), PUZ se va întocmi obligatoriu pe toată insula delimitată în partea desenată.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale.

#### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari cu următoarele condiții:

- Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Să se asigure 1 – 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

#### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelările existente, dacă nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VI ANEXA 1.



In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

## 6. AMPLASAREA CLADIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VII ANEXA 1.

Daca constructia ce urmeaza a fi edificata nu poate fi inscrisa in parcela conform anexelor se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasarii cladirii pe parcela si in relatie cu parcelele invecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesese pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor in parte.

## 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

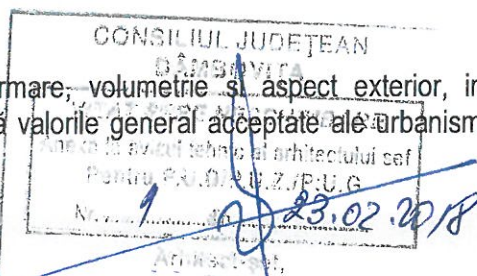
## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.





Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.



## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnică edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejmuiri din planșa de profile de drumuri.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,6.

**IS** Institutii si servicii de interes general.



## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CONFORM CU ORIGINALUL

Zona este caracterizata de un țesut urban de densitate medie cu construcții cu funcțiunea de instituții și servicii.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Se admit intervenții asupra clădirilor de locuințe existente pe parcele doar cu respectarea indicatorilor urbanistici din prezentul regulament.

Fac excepție de la alineatul de mai sus intervențiile ce se încadrează în prescripțiile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente cu condiția respectării retragerii față de drum, conform alineatului de mai sus.

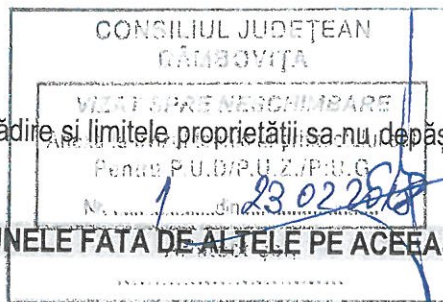
Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.

### 6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.







Se recomanda ca distanta dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcelă va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata și actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1+M.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisa.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

## 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.





#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejmuiri din planșa de profile de drumuri.

#### SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 60%.

#### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT).

Se admite CUT maxim de 2,2.

## UTR 2. ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC MANASTIREA NUCET

Pentru toate zonele funcționale din UTR 2 se vor elibera certificate de urbanism conform reglementărilor din UTR 2.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

#### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI



CONFORM CU ORIGINALUL

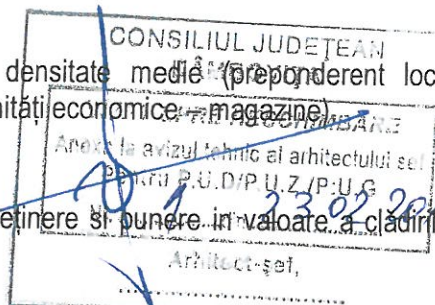
88



Zona este caracterizata de funcțiunea rezidențiala de densitate medie (preponderent locuințe unifamiliale) și funcțiuni de servicii și comerț (instituții, mici unități economice – magazine).

#### Atitudinea generala fata de monument:

Se vor accepta doar lucrări de consolidare, restaurare, întreținere și punere în valoare a clădirilor și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.



## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### 1. UTILIZARI ADMISE

Locuire și anexe ale locuinței, turism rural, extinderi la instituții existente, servicii (unități mici) spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pâraielor din zona.

### 2. CONDITIONARE LA AUTORIZARE

- descărcare de sarcina arheologică;
- aviz D. J. C. Dâmbovița;

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Instituții (cu excepția reabilitării celor existente), activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

## SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se interzice divizarea parcelelor. Mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre mănăstire, din toate punctele zonei de protecție.

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelările existente, dacă nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

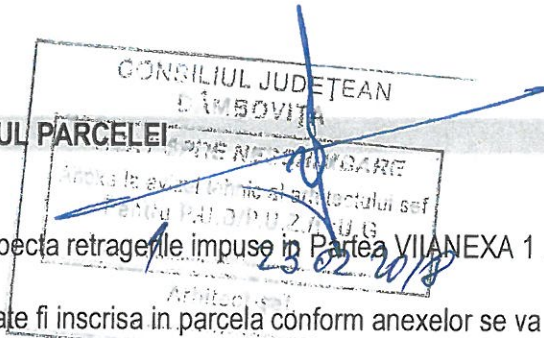
Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile și în de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente cu condiția respectării retragerii față de drum, conform alineatului de mai sus.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.



## 6. AMPLASAREA CLADIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI



Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VII ANEXA 1.

Daca constructia ce urmeaza a fi edificata nu poate fi inregistrata in parcela conform anexelor se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasarii cladirii pe parcela si in relatie cu parcelele invecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua cladiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Înălțimea la cornișa va fi de maxim 3m iar înălțimea la coama va fi de maxim 5m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se recomanda modulele volumetrice de 8m x 12m;
- învelitorile vor fi din țigle ceramice, tabla plana zincata (culoare gri mat);
- se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenta unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din studiul istoric)
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor in alb;



CONFORM CU ORIGINALUL

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA



Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – editara.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

### 13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

### 14.IMPREJMUIRI

Împrejmirile vor fi numai din uluca din lemn, se interzic împrejmuiri din beton, metal, plastic;

## SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### 15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 20%.

### 16.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,2.

# UTR 3. ZONA DE PROTECTIE A CALDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALA SAT CAZACI

Pentru toate zonele funcționale din UTR 3 se vor elibera certificate de urbanism conform reglementarilor din UTR 3.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

## SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În zona centrală a satului, care coincide cu vatra din sfârșitul sec. al XVIII – lea, pe o trama strădată de un parcellar destul de bine conservate, se păstrează mai multe case cu arhitectura tradițională sau arhitectura mai nouă, dar care a preluat cu decență valorile vechi. Acest nucleu este propus pentru instituirea unei zone de protecție.



Atitudinea generala: conservare – se vor limita la maxim constructiile noi si se vor încuraja reparatiile si lucrările de consolidare, restaurare, intretinere a cladirilor si spatiilor existente.

- introducerea unor functiuni noi se va face, cu precădere, prin refuncionalizarea cladirilor existente;
- fondul construit va fi supus unui studiu, aprofundat si unui program cu derulare multianuala de restaurare, consolidare si conservare;
- se va încuraja repararea caselor cu tehnici si materiale traditionale, fiind permisa modernizarea interiorului, in sensul adaptării in conditii de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior.

## SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### 1. UTILIZARI ADMISE

Locuire si functiuni complementare, turism rural, servicii - comert (unitati mici), activitati mestugaresti, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare.

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt.

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Instituti (cu exceptia reabilitării celor existente), alimentatie publica, comert / unitati mari, activitati industriale si de depozitare, cu exceptia activitatilor mestugaresti;

## SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se mentine parcelarul zonei si nu se vor comasa parcelele decât in situatii de exceptie. Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, daca nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului cladirii in cadrul parcelei si in relatie cu parcelele invecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

### 5. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planşa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Judeţean, Drum comunal).

Cladirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.



CONFORM CU ORIGINALUL



## 6. AMPLASAREA CLADIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VI ANEXA 1.

Daca constructia ce urmeaza a fi edificata nu poate fi inregistrata in parcela conform anexelor se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasarii cladirii pe parcela si in relatie cu parcelele invecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua cladiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor in parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

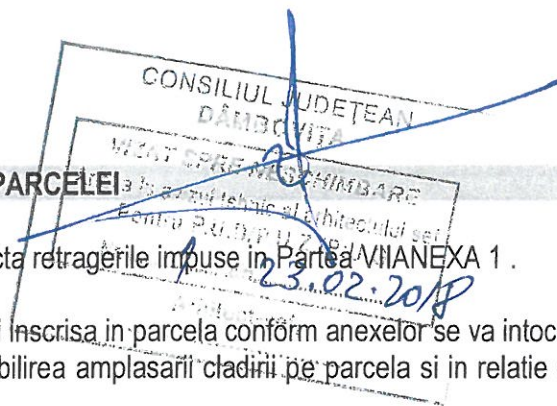
Regimul de înălțime maxim admis este de P+M.

Se admite construirea de subsoluri tip beci cu o suprafata de maxim 40mp daca terenul permite. Înălțimea la cornișa va fi de maxim 4m iar înălțimea la coama va fi de maxim 6m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se recomanda modulele volumetrice de 8m x 12m (se recomanda utilizarea spatiilor semi deschise la fațada principala si/sau fațada sud (cerdac, foișor);
- învelitorile vor fi din material lemnos (sita sau șindrila), țigla ceramica, tabla de zinc;
- culoarea utilizata la finisajul exterior al peretilor va fi de culoare alba;
- organizarea si amenajarea curții se va face după exemplele existente, se vor pastri curțile înierbate;

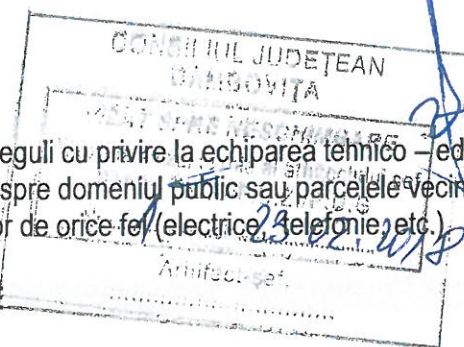
## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA



CONFORM CU ORIGINALUL

93

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.)



### 13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spații plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

### 14.IMPREJMURI

Împrejmirile vor fi din uluca din lemn, inaltime de maxim 1,80m, sau se vor folosi modele de imprejmuiri traditionale existente in zona.

## SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### 15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 30%.

### 16.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,6.

# UTR 4. ZONA REZIDENTIALA A SATELOR COMUNEI NUCET

Pentru zonele funcționale L si IS (culoare galbena respectiv roșie) indicate in planșa de reglementari urbanistice se vor elibera certificate de urbanism conform reglementarilor din UTR 4 pentru zonele L respectiv IS.

Pentru celelalte zone funcționale din cadrul UTR 4 se vor elibera certificate de urbanism conform zonelor funcționale valabile pentru toate UTR – urile (vezi Partea IV).

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

**L** Zona pentru locuințe.



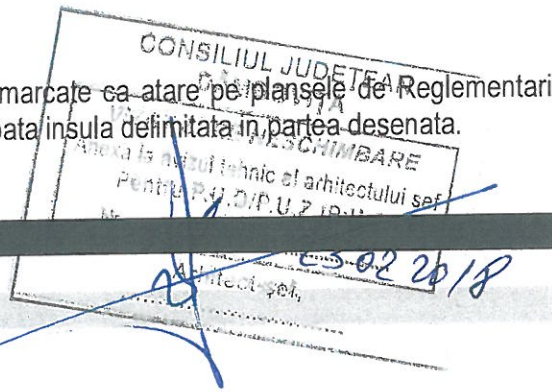
CONFORM CU  
REGULAMENTUL

## SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de funcțiunea rezidențiala de densitate mica (preponderent locuințe unifamiliale si funcțiuni complementare).



Pentru zonele ce necesita elaborare de PUZ (zonele marcate ca atare pe plansele de Reglementari Urbanistice si UTR), PUZ se va intocmi obligatoriu pe toata insula delimitata in partea desenata.



## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale.

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari cu următoarele condiții:

- Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 60 mp;
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Să se asigure 1 – 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelările existente, dacă nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.



CONFORM CU ORIGINALUL

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

95

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VIIANEXA 1 .

Daca constructia ce urmeaza a fi edificata nu poate fi inscrisa in parcela conform anexelor se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasarii cladirii pe parcela si in relatie cu parcelele invecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua cladiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

## 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7,0 la streasina si 11,00 m la coama..

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA





Nr. 261/12.12.2018

CĂTRE,

PRIMĂRIA COMUNEI NUCET

*Doamnei Primar, Luisa Bărboiu*

Referitor adresa primită din partea primăriei Nucet nr. 15180/07.12.2018 – privind PUG (Plan Urbanistic General) comuna Nucet – documentație întocmită și aprobată de SC ADDA SRL în anul 2012, vă rugăm a constata că, în REGULAMENTUL aferent PUG, la pagina 51 (din 62 pagini), la punctul 10 (înălțimea maximă admisă a clădirilor), textul este incomplet astfel:

- Regimul de înălțime maxim admis este P+M;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 4m.

În documentația finală întocmită de societatea noastră, această pagina la punctul 10 conține următorul text:

- Regim de înălțime max. admis este de P+1;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7,0m la streșină și 11,00m la coamă.

Vă rugăm a constata eroarea și a o transmite la Consiliul Județean Dâmbovița (DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI) în vederea înlocuirii acestei pagini 51, din RLU a documentația PUG – aprobată.

Cu regret pentru situația creată, vă înaintez prezenta erată, însoțită de textul corect.

Vă mulțumesc,

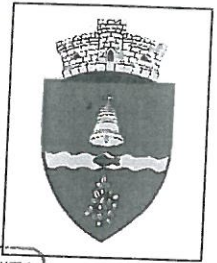
SC ADDA SRL  
Administrator  
Arh. Matei Barbu



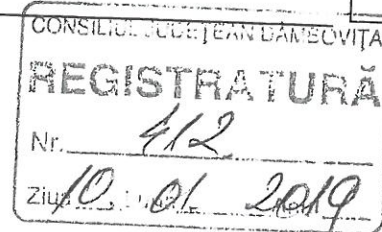
CONFORM CU ORIGINALUL



ROMÂNIA  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI NUCET  
str. Linia Mare, nr. 485  
tel.0245267004 fax 0245267007  
e-mail: [nucet@cid.ro](mailto:nucet@cid.ro)



Nr. 223 / 10.01.2019



Către,  
**CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVIȚA**  
**Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului Dambovitza**

Primaria comunei Nucet, cu sediul in comuna Nucet, satul Nucet, NR. 485, Judetul Dambovitza, reprezentata prin – Primar- Barboiu Luisa-Marioara referitor la faptul ca in documentatia intocmita si aprobata de SC ADDA SRL in anul 2012, s-a constatat o eroare in REGULAMENTUL aferent PUG , la pag. 51 (din 62pagini) , la punctul 10 unde textul a fost incomplet , va transmitem alaturat , adresa cu nr.261/12.12.2018, precum si pagina 51 in vederea inlocuirii acesteia in documentatia PUG – aprobata.



CONSILIER URBANISM,  
M.STAN





Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retrăgerile impuse în Partea V ANEXA 1.

Dacă construcția ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcelă conform anexelor se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcelă și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a, **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+M.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.

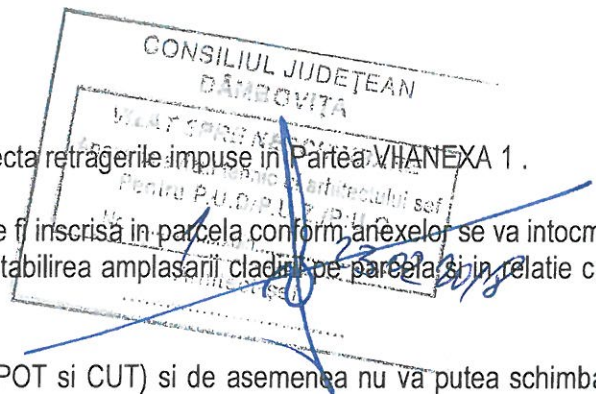
Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 4m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

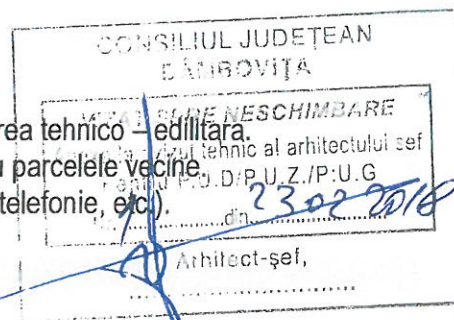
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ



Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc).



### 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

c) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

d) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejmuiri din planșa de profile de drumuri.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 35%.

### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1.

**IS** Instituții și servicii de interes general.

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

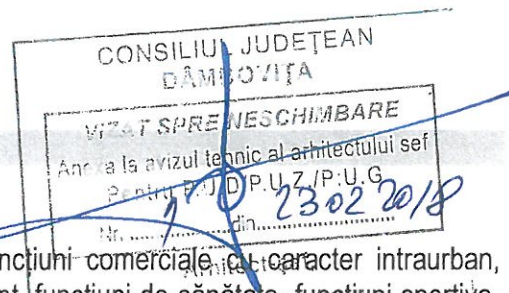
Zona **IS** – (marcată cu culoare roșie pe planșa de reglementări urbanistice) este caracterizată de un țesut urban de densitate mică cu construcții cu funcțiunea de instituții și servicii.

Subzona **ISt** (funcțiuni de turism) marcată cu culoare roșie și marca **ISt** pe planșele de Reglementări urbanistice. **Pentru această subzonă nu se pot da derogări prin PUZ.**



## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ





## 1. UTILIZARI ADMISE

### IS

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale, cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### ISt

Funcțiuni sportive și de agrement, pensiuni agro-turistice., unitati de cazare.

## 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

### IS

Se admit intervenții asupra clădirilor de locuințe existente pe parcele doar cu respectarea indicatorilor urbanistici din prezentul regulament.

Fac excepție de la alineatul de mai sus intervențiile ce se încadrează în prescripțiile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### Ist

Nu sunt.

## 3. UTILIZARI INTERZISE

### IS și ISt

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

## 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

### IS și ISt

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.



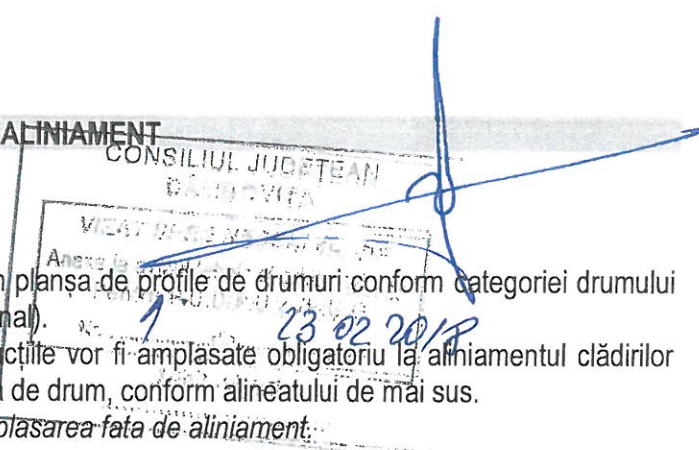
## 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

### IS si Ist

Se vor respecta retragerile minime impuse in planşa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Judeţean, Drum comunal).

In cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente cu condiţia respectării retragerii fata de drum, conform alineatului de mai sus.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.



## 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

### IS si Ist

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervenţiilor in caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietăţii sa nu depăşească pe orizontala jumătate din înălţimea clădirii.

## 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

### IS si Ist

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeaşi parcela va fi egala cu jumătate din înălţimea celei mai înalte.

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

### ISa si Ist

Se vor respecta prevederile Parţii a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

### IS si Ist

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevăd funcţiuni diferite in interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor in parte.

## 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

### IS si Ist

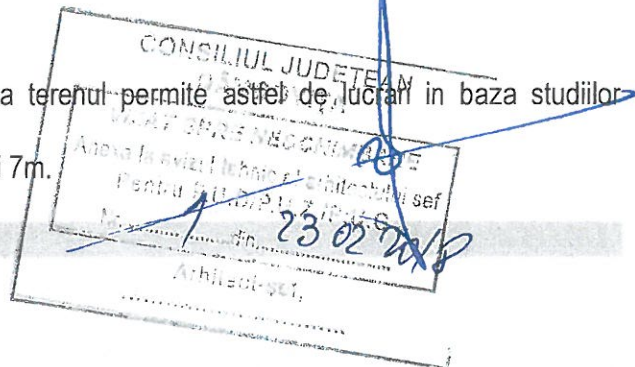
Regimul de înălţime maxim admis este de P+1.





Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.



## 11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**IS si Ist**

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## 12.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

**IS si Ist**

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

## 13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

**IS**

Se vor asigura spații plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

**Ist**

**Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proportie de minim 40%.**

## 14.IMPREGMUIRI

**IS**

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca si în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.



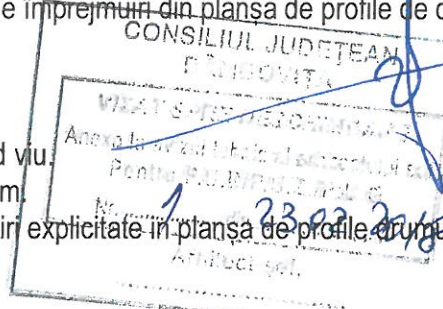
La aliniament se recomanda folosirea tipurilor de împrejuriri din planşa de profile de drumuri.

Ist

Împrejmirile vor fi transparente dublate de gard viu.

Înălțimea maxima a împrejuririlor va fi de 1,80 m.

Se recomanda folosirea modelelor de împrejuriri explicitate în planşa de profile de drumuri.



#### SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

IS

Se admite POT maxim 40%.

Ist

Se admite POT maxim 30%.

##### 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

IS

Se admite CUT maxim de 2.

Ist

Se admite CUT maxim de 0,6.

## UTR 5. ZONA DE PROTECTIE A ANSAMBLULUI LICEULUI AGRICOL (PROPUNERE CLASARE CA MONUMENT)

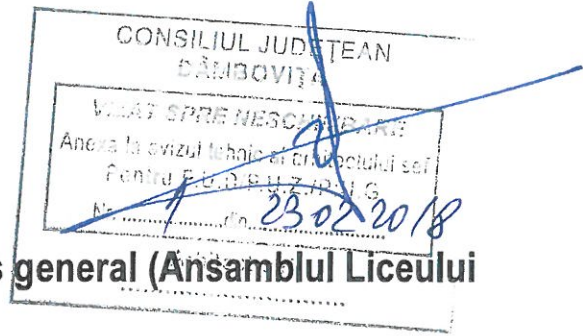
Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va solicita obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.





# IS

Institutii si servicii de interes general (Ansamblul Liceului



## Agricol Nucet)

### SECȚIUNEA 5. CARACTERUL ZONEI

Zona IS – marcată cu culoare roșie pe planul de Reglementari Urbanistice (zona de protecție a Ansamblului Liceului Agricol Nucet).

### SECȚIUNEA 6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 17. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

#### 18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

##### IS

Se admit intervenții asupra clădirilor de locuințe existente pe parcele doar cu respectarea indicatorilor urbanistici din prezentul regulament.

Fac excepție de la alineatul de mai sus intervențiile ce se încadrează în prescripțiile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat.

#### 19. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

##### IS și ISt

Se vor respecta prevederile Articolului 9, Parcelarea.

#### 21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT



Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament:*  
Se va respecta zona de protectie a caii ferate.



## 22.AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

## 23.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

## 24.CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile.*

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 25.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

## 26.INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+2.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrari in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 10m.

## 27.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunilor acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

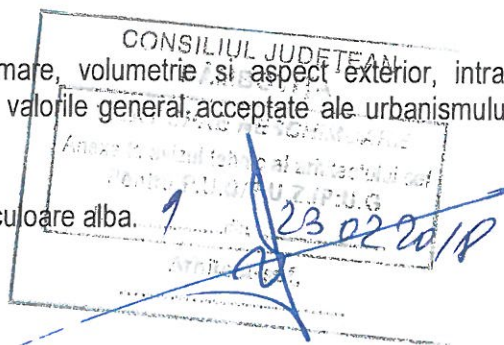




Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Culoarea utilizată la finisajul exterior al pereților va fi de culoare albă.

Sunt interzise culorile stridente la fațade și învelitori.



## 28. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

## 29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

## 30. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- c) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- d) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejmuiri din planșa de profile de drumuri.

## SECȚIUNEA 8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 31. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

IS

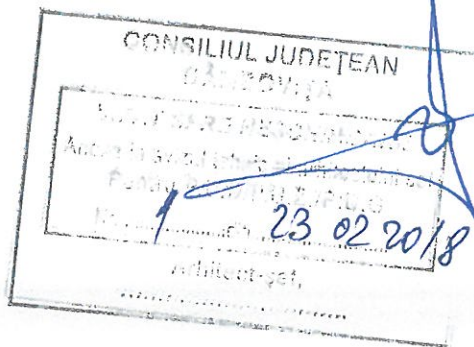
Se admite POT maxim 40%.



### 32. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

IS

Se admite CUT maxim de 1,5.



## Partea VII ANEXE

ANEXA 1. SCHEMA AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELI (PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE)

### SISTEM INSIRUIT

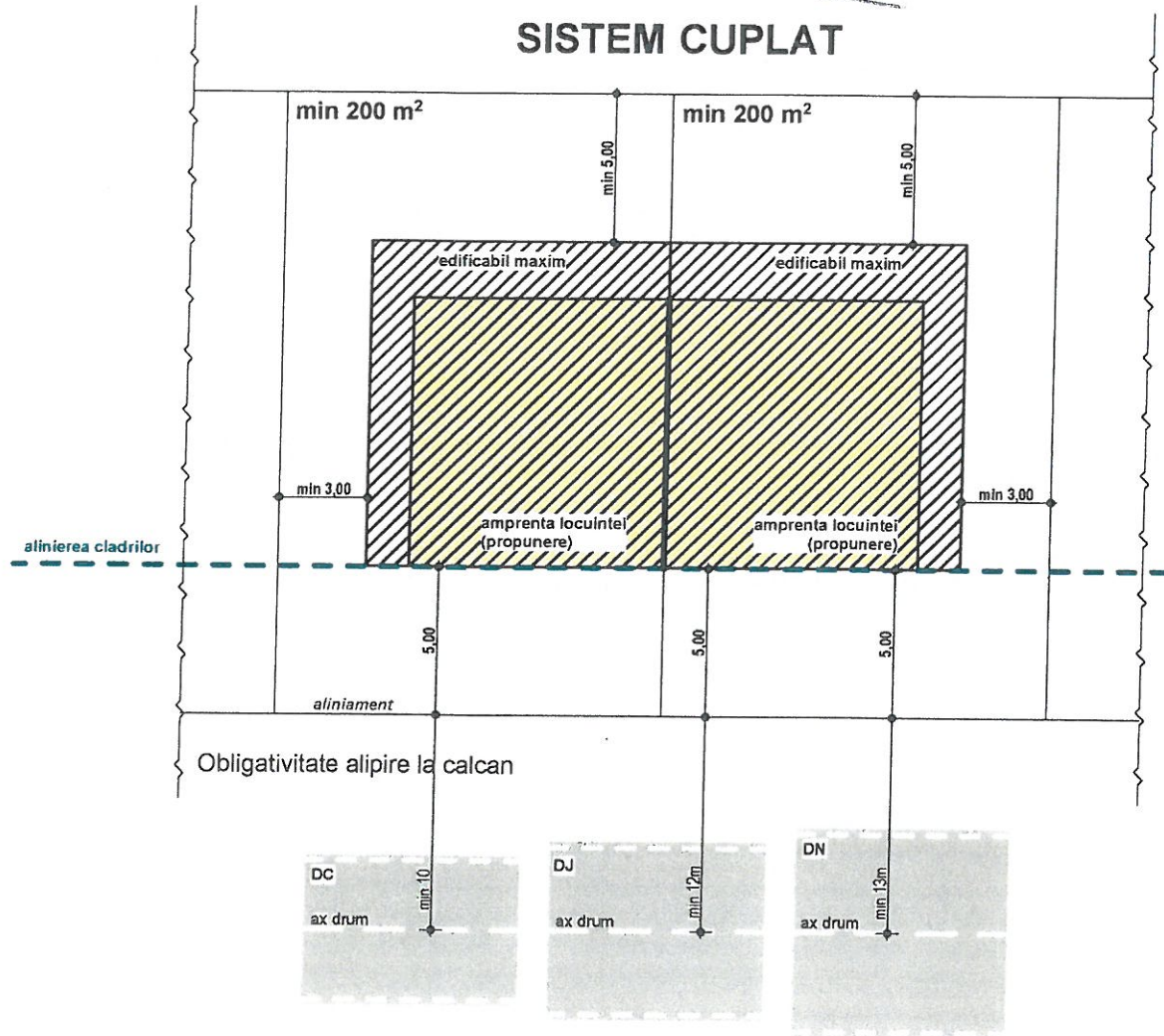


CONFORM CU ORIGINALUL



CONSILIUL JUDEȚEAN  
 Dâmbovița  
 nr. 1  
 23.02.2018

### SISTEM CUPLAT

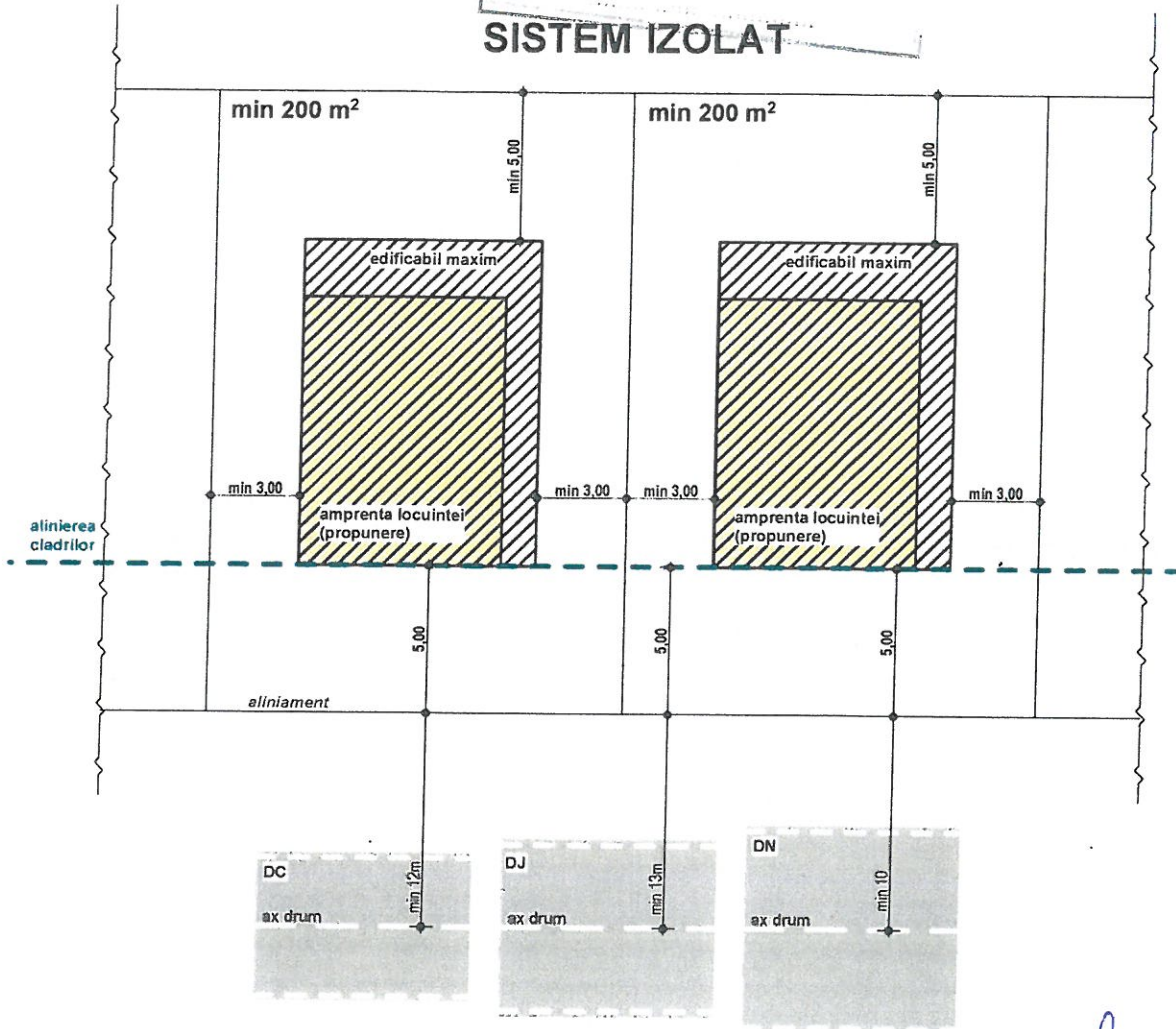


ROMANIA  
 JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
 PRIMĂRIA  
 COMUNA DÂMBOVIȚA  
 COM. MUCET

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN  
 23.02.2018

**SISTEM IZOLAT**



DESIGN • DECORATUNI • AMBIENT  
 REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
 Alexandru G. DOBRA  
 master urbanist  
 D<sub>3</sub> D<sub>2</sub> Z<sub>0</sub> E  
 ROMANIA  
 PRIMĂRIA  
 SIBIU 4280345  
 SIBIOVITA COM. NUCET

Intocmit  
 M. urb. Alexandru DOBRA

CONFORM CU ORIGINALUL