

Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism Comuna SLOBOZIA MOARA, județul DÂMBOVITA

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.: 27/2017

**Beneficiar: COMUNA SLOBOZIA MOARA prin
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SLOBOZIA MOARA și
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA**

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

Colectiv de elaborare:

ADMINISTRATIV

Manager Proiect:

arh. DUMITRU BARBU

COLECTIV DE ELABORARE URBANISM

REDACTAT,
arh. Matei Barbu

VERIFICAT,
arh. Dumitru Barbu

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE.....	4
I.1 DOMENIU DE APLICARE	4
I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	4
I.3 CONDIȚII DE APLICARE.....	5
I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	5
I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE,	8
SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	8
I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE	9
I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC.....	10
II. PRESCRIPTII SPECIFICE.....	10
II.1 ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - [L].....	10
II.2 ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - [IS]	17
II.3 ZONE MIXTE	23
II.4 ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - [D].....	32
II.5 ZONA VERDE AMBIENTALĂ ȘI DE AGREMENT, PLANTAȚII DE PROTECȚIE / ZONA SPORT - [SP]	36
II.7 ZONA ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - [CR].....	40
II.8 ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - [GC]	44
II.9 ZONA CURSURI ȘI OGLINZI DE APĂ, TORENȚI - [TH]	48
II.10 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - [EX].....	51
EX1 – ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA.....	51
EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.....	54
EX3 - ZONE CU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	55
III. ANEXE	56
III.1 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	56
III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ.....	58
III.3 - GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI SLOBOZIA MOARĂ.....	61

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

1.1. R.L.U. aferent PUG cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în intravilanul comunei. Autorizarea lucrărilor din extravilan cade în sarcina Consiliului Județean Dâmbovița.

1.2. Zonificarea funcțională a comunei Slobozia Moară s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșa 3, ce face parte integrantă din PUG, și este conformă cu prevederile RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N /1999.

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

1.3. Împărțirea teritoriului în zone și subzone s-a făcut conform planșei de Reglementări.

1.4. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungește pe bază de hotărâre a Consiliului Local conform legislației în vigoare.

I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

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

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

Planul urbanistic de detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Planul urbanistic de detaliu **NU** modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

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

2.6 Conform O.U.G nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind

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

I.3 CONDIȚII DE APLICARE

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

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

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

I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legislației în vigoare.

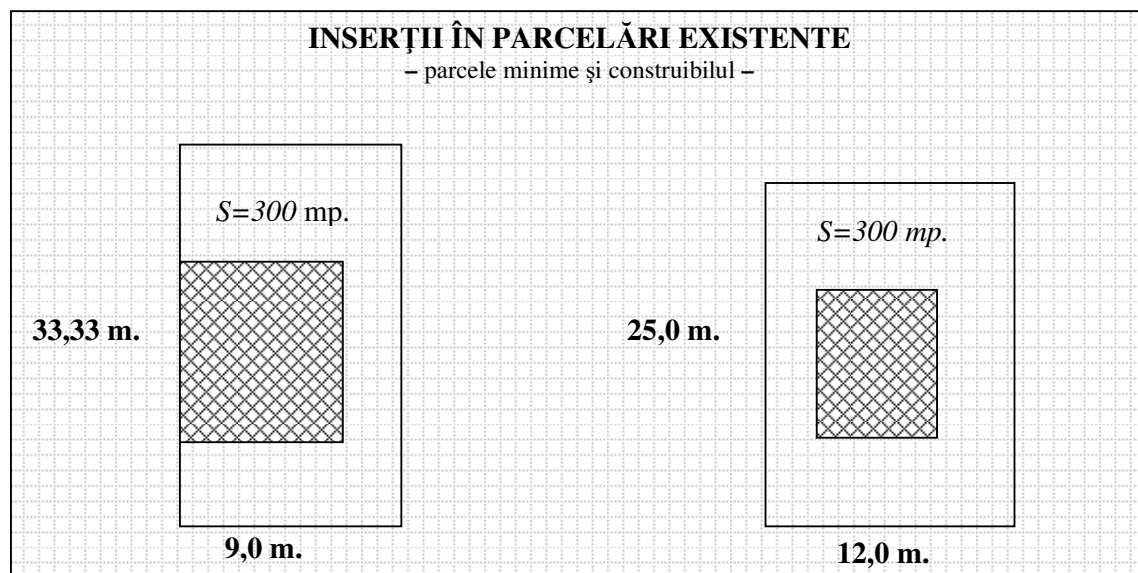
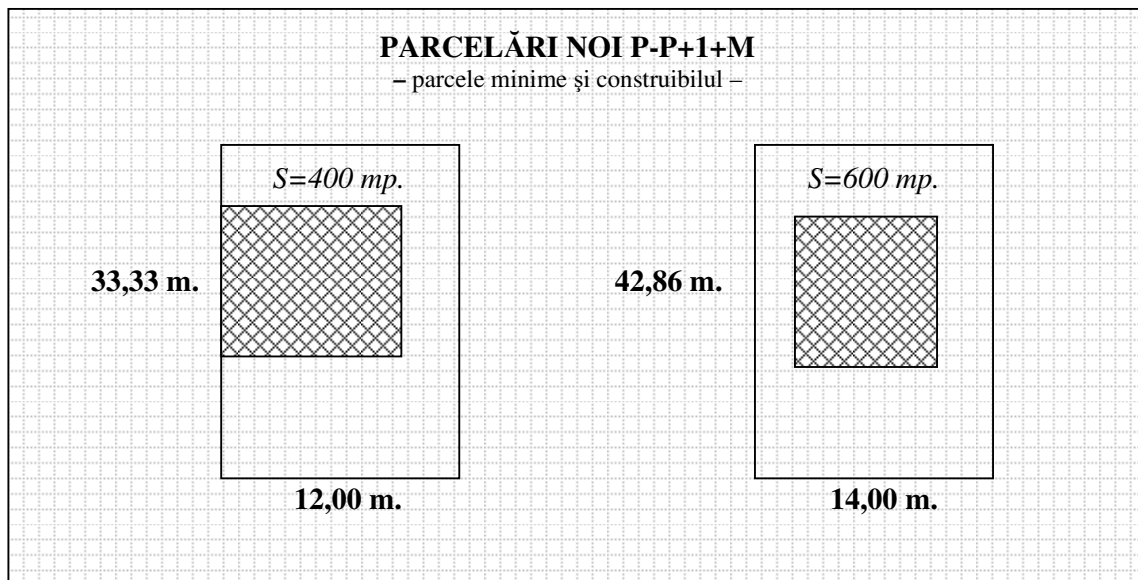
4.4. Inițierea elaborării documentațiilor de urbanism de tip PUD sau PUZ se va realiza conform legislației specifice în vigoare.

I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

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

	izolat	12 metri
suprafața minimă	cuplat	300 mp.
	izolat	300 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	



5.2. Parcelele cu suprafața sub 300 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

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

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

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

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

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

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

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

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale – cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.
- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.
- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit, și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 ora și 30 min. la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

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

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,60 m.

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

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

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

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

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

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

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

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, în consecință, la necesitatea încadrării terenului în altă categorie de UTR.

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

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

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

L – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

POT:50%; CUT:1,50;Regim maxim de înălțime:P+1+M; Hmaximcornișă=10,00m;Hmaximcoama =14,00m

ZONE MIXTE

L/IS – zona funcțiuni mixte: locuire, servicii, comerț;

POT: 40%; CUT: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornișă = 9,00 m; Hmaxim coama =12,50 m

ID/A - zona funcțiuni mixte: unități agricole, industrie, depozitare;
POT: 60%; CUT: 1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; Hmaxim cornișă = 12,00 m / tehnologic;
Hmaxim coama =15,00 m/tehnologic.

ID – ZONE UNITĂȚI INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

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

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE – subzona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
POT: 85%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; Hmaxim cornișă = tehnologic; -
Înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

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

SP – ZONA VERDE AMBIENTALĂ ȘI DE AGREMENT, PLANTAȚII DE PROTECȚIE / ZONA SPORT

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat;

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

SP1 – amenajări sportive;
POT: 50%; CUT: 1; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție;
POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim cornișă: - m;

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;
POT: 85%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim la cornișă: - m;

TH – ZONA CURSURI ȘI OGLINZI DE APĂ, TORENȚI

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

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

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

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole;

EX4 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

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

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

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

7.4. Autorizarea executării construcțiilor sau a oricăror intervenții în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face, conform Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 23, cu avizul Ministerului Culturii, al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

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

MONUMENTE CLASATE CONFORM L.M.I. 2010

Pe teritoriul comunei Slobozia Moară nu sunt monumente istorice clasate conform LMI 2010.

I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

8.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate conform studiului hidrogeotehnic și riscuri naturale aferent Planului Urbanistic General prezent.

8.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor localităților vizate.

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

8.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Slobozia Moara se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient sau se va ridica cota din amplasament a construcțiilor. Se vor executa lucrări hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE

II.1 ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona L este delimitată prin următoarele criterii:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adapostesc optimizări tehnoco-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

- micro-obiective tehnno-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (arie desfășurată construită) și 100 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admit mici activități manufacturiere (clădiri pentru depozitarea legumelor, activități tradiționale pentru conservarea legumelor, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice comunei), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **600** mp ADC (arie desfășurată construită) și **300** mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele **22.00** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admit funcțiuni turistice cu condiția ca ponderea din SD a funcțiunii de locuire să fie de minim 30 %;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult 2 capete cabaline, 5 capete bovine, 15 capete ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate să fie asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform Ordinului 994/2018;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **300** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc cota acoperișului imobilului și dimensiunea maximă de 6 mp; regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea, este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

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

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

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

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor		Dimensiune minimă a parcelelor în cazul concesiunii	
	Suprafața (m ²)	Front (m)	Suprafață m ²	Front (m)
Cuplat	400	12	500	12
Izolată	600	14	500	12
Parcelă de colț	600	14 (2x7)	500	12 (2x6)

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

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 300 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m pentru regim de construire izolat sau minim 9 m pentru regim de construire cuplat.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective.

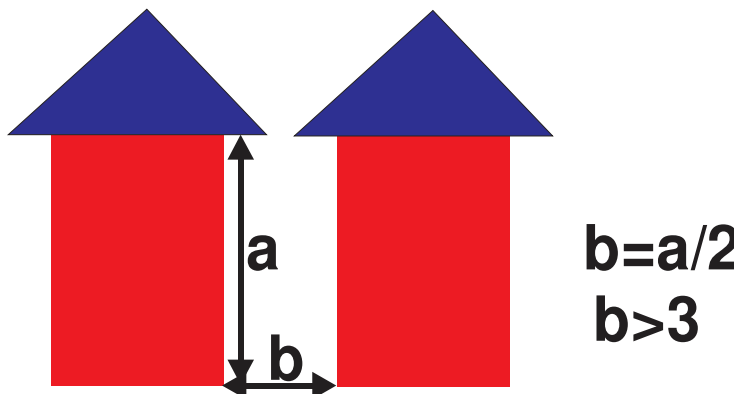
- Retras față de împrejmuire cu minim 5,00 metri inclusiv în cazul lotizărilor existente;
- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- În cazul în care clădirile alaturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- În cazul în care clădirea principală nouă înlocuiește o clădire principală desființată, pentru aceasta, alinierea clădirii noi respectă prevederea generală (5 m);
- În cazul în care pe parcelă rămâne o clădire principală existentă și urmează să se construiască clădiri principale noi, alinierea clădirilor principale noi este la o distanță minimă de 5,00 m față de aliniamentul parcelei.
- În cazul loturilor de locuințe aflate la drumuri clasificate (DN, DJ), retragerea minimă obligatorie se va face ținând cont de prevederile OUG 43/1997 actualizată (distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale și de minimum 12 m pentru drumurile județene).

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

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

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

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice;
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.



ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru ca o parcelă să fie construibă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi:

- Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).
- Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.

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

Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

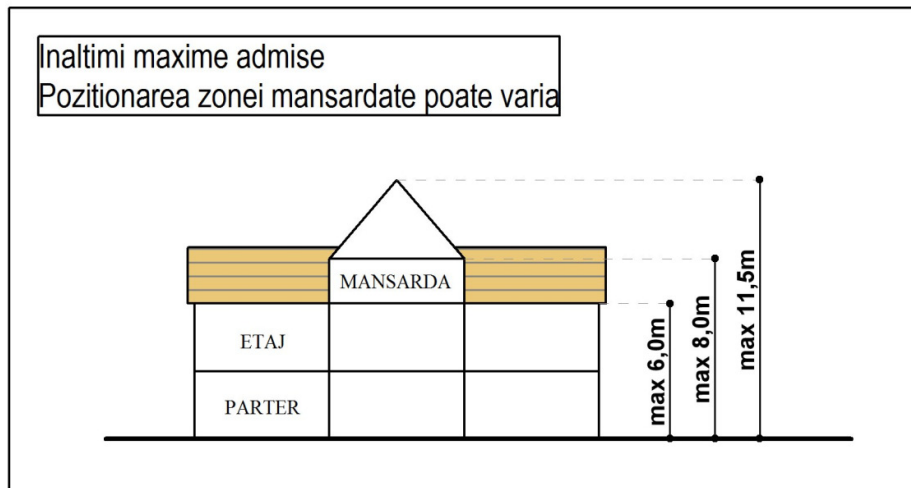
ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale
L	8	11,5	P+1+M

- Înălțimea maximă admisă a unui nivel convențional este de 3 m.

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



ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

Pentru locuințele colective existente împrejmuirea se realizează din materiale transparente cu o înălțime de maxim 1 metru dublate cu gard viu.

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

ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L : P+1+M* : POT_{maxim} = 35%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L : P+1+M* : CUT_{maxim} = 1,00

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.2 ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, foruri, etc.;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate;
- construcții de cultură;
- construcții de cult;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurări;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul;

- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- pentru parcelele proprietate privată a persoanelor fizice se admit locuințe individuale; în cazul acestora se aplică prevederile de la zona funcțională pentru locuințe (L).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața - mp.	Front - m.
Cuplat	300	16
Izolat	600	20

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

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

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor

amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.

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

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic;
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depline siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă)(m)	Înălțimea maximă admisă (coamă)(m)	Număr niveluri convenționale
IS	10	14	P+1+M

- Înălțimea maximă admisă pentru un nivel convențional este de 4 m.
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atat asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originală, la refacerea elementelor de arhitectura ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora;

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;

- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfectia și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal;

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minimale:
- pentru instituții publice și servicii – minimum 15% din suprafața parcelei;
- pentru construcții comerciale – minimum 5% din suprafața parcelei;
- În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IS : P+1+M * : CUT_{maxim} = 1,50

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

II.3 ZONE MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

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

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

Zonele mixte se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități și concentrări de servicii, instituții publice sau activități productive de-a lungul arterelor principale, în zonele cu accesibilitate ridicată.

În cazul zonelor mixte compuse din locuire și instituții publice și servicii, acestea prelungesc zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei Slobozia Moara. *(concentrări de funcțiuni publice de interes local – servicii și instituții – care prin amplasamentul acestora permit o accesibilitate pietonală ridicată în cadrul țesutului rural. Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmărește creșterea gradului de acoperire și accesibilitate a dotărilor și serviciilor publice și scăderea dependenței față de transportul cu autovehicule proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcelarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONELOR MIXTE

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L/IS

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

ID/A

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren – în suprafață minimă de 2000 mp, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;
- cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- sedii administrative aferente activităților productive, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare

- profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- depozitare en-gros și comerț cu amănuntul (nepoluante), depozite cereale, silozuri;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- ferme de creștere zootehnice, instalații de abatorizare și prelucrare;
- sere pentru flori și legume, pepiniere;
- moară, brutării;
- activități de producție energie electrică din surse regenerabile;
- depozite îngrășăminte.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L/IS

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 994/2018;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ID/A

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**L/IS**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- case de vacanță;
- ansambluri rezidențiale de case de vacanță;

ID/A

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**L/IS, ID/A**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**L/IS, ID/A**

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

SECȚIUNEA a II-a: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****L/IS**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	400	12
Izolată	600	14

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

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

ID/A

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**L/IS**

- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;
- În cazul în care clădirile alaturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim 5,00 metri față de acesta;
- În cazul loturilor de locuințe aflate la drumuri clasificate (DN, DJ), retragerea minimă obligatorie se va face ținând cont de prevederile OUG 43/1997 actualizată (*distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale și de minimum 12 m pentru drumurile județene*).

ID/A

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

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

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**L/IS, ID/A**

Proiectant S.C. ADDA.R.L.	26
Beneficiar: COMUNA SLOBOZIA MOARA (judetul DAMBOVITA)	

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

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

L/IS

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ID/A

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice;
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L/IS

Pentru ca o parcelă să fie construbilă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi:

- a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).
- b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.

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

Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ID/A

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al mijloacelor de transport grele;
- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **200** metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ID/A

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**L/IS + ID/A**

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (m)	Înălțimea maxima admisă (coama) (m)	Număr niveluri convenționale (3.0 m)
L/IS	8	11,50	P+1+M
ID/A	12/tehnologic	15/tehnologic	P+2E

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**L/IS**

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

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

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atat asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora;

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

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

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

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

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

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

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

ID/A

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L/IS

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare. (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoierului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);
- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin

specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal;

- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ID/A

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- Până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare. (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L/IS

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

ID/A

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

L/IS

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m;
- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn, cu înălțimea maximă de 2,0 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

ID/A

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

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

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

Proiectant S.C. ADDA.R.L.	31
Beneficiar: COMUNA SLOBOZIA MOARA (judetul DAMBOVITA)	

L/IS : POT_{maxim} = 40%ID/A : POT_{maxim} = 60%**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**L/IS : CUT_{maxim} = 1,20ID/A : CUT_{maxim} = 1,80**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***II.4 ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - ID****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

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

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

Sunt admise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază a obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0,6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II.1, Art. 7 din prezentul regulament;
- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:

1.instituții si servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații.

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

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau

- toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora;

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

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

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau

formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor;

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

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

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

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim **4,00 metri**, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al mijloacelor de transport grele;
- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și a II-a, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0 metri** cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul

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

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (m)	Înălțimea maximă admisă (coama) (m)	Număr niveluri convenționale(3m)
ID	12/tehnologic	15/tehnologic	P+2E

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

Proiectant S.C. ADDA.R.L.	35
Beneficiar: COMUNA SLOBOZIA MOARA (judetul DAMBOVITA)	

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)ID : P+2E* : CUT_{maxim} = 1,80;

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

II.5 ZONA VERDE AMBIENTALĂ ȘI DE AGREMENT, PLANTAȚII DE PROTECȚIE / ZONA SPORT - SP**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcurilor, spațiilor verzi de agrement cu acces nelimitat;

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

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

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

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

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

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

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
2. spațiile verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și a cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement.

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

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu

- utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- ochiuri și oglinzi de apă și mici lacuri de agrement ;

SP2

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

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

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

SP2

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP2;
- Sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP2.

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

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Conform ordinului nr. 994/2018, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
 - obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stațiilor de epurare a apelor uzate și depozitelor de deșeuri solide;
 - arterele de circulație cu trafic rutier intens.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**SP1 + SP2**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

SP1 + SP2

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

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

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

- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir sau complementare se va face prin PUD, având în vedere complexitatea funcțională a lor.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;

- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Se vor asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 3,0 metri și regimul maxim de înălțime de P;
- Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice;
- Conform ordinului nr. 994/2018, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - WC-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;

- bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SP1 : P* : POT_{maxim} = 15%

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

SP1 construcții și amenajări sportive : - * : POT_{maxim} = 50%

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

SP2 : - * : POT_{maxim} = -

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

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

SP1 : P* : CUT_{maxim} = 0,15;

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

SP1 construcții și amenajări sportive : - * : CUT_{maxim} = 1

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

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

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

II.7 ZONA ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - Cr

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona funcțională Cr este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - Cr -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Cr

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- parcaje la suprafață, subterane și supraterane și amenajări aferente;
- stații de carburanți aferente circulațiilor pe căile rutiere;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor

principale de comunicație ale comunei.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cr

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. – art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și post-utilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu.

Cr

- Lucrările, construcțiile, și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice se vor autoriza numai cu avizul autorității care administrează drumul.
 - Conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare, zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului. Dimensiunea zonelor de protecție diferă în funcție de categoria drumului, astfel:
 - autostrăzi - 50 m;
 - drumuri naționale - 22 m;
 - drumuri județene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m
- Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, care să nu periclitaze siguranța circulației, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Cr

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum

13 m pentru drumurile naționale și de minimum 12 m pentru drumurile județene. Asigurarea distanțelor minime, constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă Art.16 (2) din OG 43/1997.
- Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.
- Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.
- Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.
- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.
- Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, 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 (pentru DN zona de protecție este de 22,00 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță iar pentru DJ 20,00 m).
- În zona mediană a autostrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supranetelor a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

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

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

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

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

Cr : - * : POT_{maxim} = 85%

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

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

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

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

II.8 ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - GC**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

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

GC – subzona cimitirelor.

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

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

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

Sunt admise următoarele utilizări:

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

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică și termică;
- transportul public urban;
- piețe comerciale;
- salubritate;
- întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul II.6 – Spații verzi);

GC – cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC/TE + GC

- Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare.

GC

- La cimitirele existente se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0 metri** (*în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie*);
- Noile cimitire vor fi amplasate la o distanță minimă admisă de 100 m față de zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ.
- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

GC/TE

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

GC

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție). Ț

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

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

GC/TE

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **150 mp** și un front la stradă de minim **8 metri**.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC/TE + GC

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,0 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

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

GC/TE

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

GC/TE

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0 metri**;
- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC/TE + GC

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

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC/TE

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea

locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectiv;

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC/TE

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

GC

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

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC/TE + GC

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE + GC

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

GC

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

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC/TE

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 10 % din suprafața totală a parcelei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

GC

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 10 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

GC/TE

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și elemente formale) se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism (PUD);
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate,

- prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației;
- Împrejmirile decorative vor fi cu o înălțime de maxim 2,00 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

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

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

GC/TE : - * : POT_{maxim} = 85%

GC : P* : POT_{maxim} = 85%

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

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

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

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

GC : P* : CUT_{maxim} = 1;

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

II.9 ZONA CURSURI ȘI OGLINZI DE APĂ, TORENȚI - TH

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TH -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țigeti, produse

- petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;
- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
 - lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:
 - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
 - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
 - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
 - spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
 - aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;
 - spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
 - deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
 - depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

- orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatare, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;
- zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, unde nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

- orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2;
- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau creează pericol de poluare sau accidente;

Conform Legii, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională „Apele Române”, fără a percepe taxe, pentru:

- trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop;
- amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea

instalațiilor;

- transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
- transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

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

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

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

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**TH : - * : POT_{maxim} = -**conform legislației în vigoare***ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**TH : - : CUT_{maxim} = -***conform legislației în vigoare***II.10 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX****GENERALITĂȚI**

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

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

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

Restricții provizorii recomandate:

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

Unitățile teritoriale de folosință ale comunei Slobozia Moara sunt:

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

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

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

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

DRUMURI – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

Pe teritoriul comunei există: DN 7, DJ 601A și drumuri locale.

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

- a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei

drumului, delimitat conform tabelului următor:

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

Categoria drumului	Distanța marginile exterioare ale zonelor de siguranță până la marginea exterioară a zonei de protecție (m)
Autostrăzi	50
Drumuri naționale	22
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

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

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- realizarea de drumuri publice;
- ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și al autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accese, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclită siguranța circulației.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

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

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

Zona de siguranță include și zona de protecție.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei;
- Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu $P > 6$ bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejmuirii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- În zona de siguranță, zona care se întinde de fiecare parte a axului conductei, nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.);
- În zona de protecție sunt interzise: construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu scarificarea terenului).

REȚELE DE TRANSPORT PRODUSE PETROLIERE - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Teritoriul comunei Slobozia Moară este străbătut de conductele de transport țighe Ø 12 3/4" și Ø 14 3/4" Cartojani – Ploiești (active) cu instalațiile aferente (prize potențial, robinetei secționare, aerisitoare, bazine retenție, S.P.C., etc.), respectiv conducta Ø 10 3/4" Cartojani – Ploiești aflată în procedură de casare, administrate de firma CONPET S.A.

Conductele și instalațiile/obiectivele menționate fac parte din **Sistemul Național de Transport al Petrolului**, ce aparțin **Domeniului Public al Statului** și sunt de **Interes Strategic**.

Transportul de produse petroliere se face în conformitate cu prevederile din Ordinului 196 / 10 octombrie 2006 al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale privind aprobarea Normelor și

prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului (SNTTGCE), conductele de gazolină care tranzitează teritoriul administrativ al comunei.

În același act normativ se definesc:

Distanța de protecție - distanța minimă care asigură accesul în vederea exploatării SNTTGCE, inclusiv realizarea intervențiilor la acestea. Distanța se măsoară din axul conductei, de o parte și de alta a acesteia.

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

Pe traseele conductelor și a obiectivelor/instalațiilor aferente administrate de CONPET S.A. se instituie zone (culoare) cu restricții de construire în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M.

Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de 10 m de o parte și de alta și 15 m față de elementele supraterane (robinet, bazin de retenție, aerisitor, etc.)

Zona de siguranță este zona în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.”

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 – CONDIȚII DE AVIZARE

- Pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări Autorizații de construire, avizări de P.U.Z. – uri, P.U.D. – uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri, etc., și Certificate de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri amplasate în vecinătatea conductelor, obiectivelor/instalațiilor de transport țiței va fi solicitat avizul CONPET S.A. prin menționarea societății în certificatul de urbanism.

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Realizarea activităților agricole;
- Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
- În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, a căror suprafață nu va depăși 100 mp (L. 119/2005).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- Pentru amplasarea fermelor și exploataților agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului,

amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de specialitate, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

EX3 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

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

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora;
- Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
- Utilizatorii de apă amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industriale pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industriale respective au profil tehnologic necesar și capacități disponibile. În toate cazurile este obligatorie pre-epurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția

- iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
 - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
 - spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
 - spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
 - în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

III. ANEXE

III.1 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

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

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018 menționăm că stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate SC Electrica SA.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele SC Electrica SA precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la marginea exterioră a zonei de sifuranta în funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

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

Instituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitată pe plansa de Reglementări urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la instituțiile abilitate din teritoriu.

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

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

1. **Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m**
2. **Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m**
3. **Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m**
4. **Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m**
5. **Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m**
6. **Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m**
7. **Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m**
8. **Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m**
9. **Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m**
10. **Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m**
11. **Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m**
12. **Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m**
13. **Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m**
14. **Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m**
15. **Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m**
16. **Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m**
17. **Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m**
18. **Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m**
19. **Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m**
20. **Ferme și crescătorii de struți: 500 m**

21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
25. Abatoare 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:
... 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
40. Crematorii umane: 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) 1.000 m
47. Parcuri eoliene: 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri 200 m.

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

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996- Legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
-spre cursul de apă	5	10	15
-spre interiorul incintei	3	4	4

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

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

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ ALE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrică Aeriană LEA	Lățimea zonei de protecție și siguranță
1-110 kV	24 m

110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

III.3 - GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI SLOBOZIA MOARĂ

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este „non aedificandi”, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere).

ARIA CONSTRUITĂ - Aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ (cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților).

ARIA DESFĂȘURATĂ – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE - Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTĂ - Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

AVIZ - Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

AVIZ PREALABIL - Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL- Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele-existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren %, sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU - Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regula, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

DOMENIUL PUBLIC - Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILAN - Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTITUTII PUBLICE - Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și consemnată, după caz, în registrul cadastral.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă cu pante mărginite de atic;
- d) streășina lucarnelor.

MOBILIER URBAN - Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

PRESCRIPTIE - Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a căldirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

RAZA DE SERVIRE - Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

REGULAMENTE DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICȚIE - Condiție obligatorie de interdicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

REZERVARE (amplasament rezervat) - Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamente aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele și zonele delimitate în documentațiile respective.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVITUTE - Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publică - Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât

dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituți de urbanism - Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

SUBZONA - Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚĂ (U.T.R.) - Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

ZONĂ CENTRALĂ - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONĂ CONSTRUIBILĂ - Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

ZONA FUNCȚIONALĂ - Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

ZONA DE PROTECȚIE - Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.

Redactat,
arh. Matei Barbu

Verificat,
arh. Dumitru Barbu