

**CUPRINS**

Cap.	Denumire	Pg
<b>Titlul 1 Prescripții generale</b>		
1	Domeniu de aplicare	
2	Corelari cu alte documentatii	
3	Conditii de aplicare	
4	Situatii speciale si derogari de la prevederile regulamentului	
5	Conditii de constructibilitate a parcelelor	
6	Diviziunea terenului în zone, subzoneși unități teritoriale de referință	
7	Observatii	
8	Circulatii	
9	Parcaje	
10	Publicitate	
11	Elemente de altimetrie	
12	Zone de protectie; masuri de protectie in zone de risc natural	
<b>Titlul 2 Prescripții specifice pe zone, subzone și unitati teritoriale de referinta</b>		
<b>IS 1 Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ, financiar bancar, comert, servicii, sănătate</b>		
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>IS 2 Subzona de cult</b>		
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	



<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pg</i>
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>IS 3 Subzona constructii pentru invatamant</b>		
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>L ZONA LOCUINTELOR</b>		
<b>LI 1 Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P-P+2 niveluri, in zone construite</b>		
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	



<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pg</i>
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>A ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE</b>		
<b>A 1 Subzona productie si depozitare</b>		
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>V ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT</b>		
<b>V 1 Spatii verzi publice cu acces nelimitat</b>		
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	



<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pg</i>
<b>V 2</b>	<b>Spatii verzi de protectie</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>CC</b>	<b>ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE</b>	
<b>CC1</b>	<b>Zona transporturilor rutiere</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
<b>CC2</b>	<b>Zona transporturilor feroviare</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	



<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pg</i>
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Inălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>G</b>	<b>ZONA GOSPODARIE COMUNALA SI INFRASTRUCTURA</b>	
<b>G 1</b>	<b>Cimitire</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Inălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>G2</b>	<b>ZONE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	



<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pg</i>
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>EX</b>	<b>ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN</b>	
<b>EX 1</b>	<b>Paduri</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>EX 2</b>	<b>Zone destinate agriculturii</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	



<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pg</i>
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
<b>EX 3</b>	<b>Zone destinate lucrarilor majore de infrastructura</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Inălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
Anexa 1	Sinteza Regulament Local de Urbanism	
Anexa 2	Definiii ale unor termeni utilizati in Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Pleșoiu	
Anexa 3	Zone de protectie	
Anexa 4	Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism	
<b>EX 4</b>	<b>Ape</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Inălțimea maxima admisibila a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitara	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
<b>EX 5</b>	<b>Zone exploatare-sonde</b>	
Sectiunea 1	Utilizare functionala	
Art.1	Utilizari admise	
Art.2	Utilizari admise cu conditionari	
Art.3	Utilizari interzise	



<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pg</i>
Sectiunea II	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	
Art.4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	
Art.5	Amplasarea clădirilor față de aliniament	
Art.6	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art.7	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	
Art.8	Circulații și accese	
Art.9	Staționarea autovehiculelor	
Art.10	Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	
Art.11	Aspectul exterior al clădirilor	
Art.12	Condiții de echipare edilitară	
Art.13	Spații libere și spații plantate	
Art.14	Imprejmuiri	
Sectiunea III	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	
Art.15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	
Art.16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	
Anexa 1	Sinteza Regulament Local de Urbanism	
Anexa 2	Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Pleșoiu	
Anexa 3	Zone de protecție	
Anexa 4	Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism	



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## TITLUL 1 - PRESCRIȚII GENERALE

### 1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Presentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Pleșoiu, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Pleșoiu a fi efectuate până în anul 2025, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Pleșoiu. Regulamentul conține totodată, în capitolul EX, recomandări privind vocația unor terenuri limitrofe teritoriului administrativ al comunei Pleșoiu, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea corelată a comunei cu comunele înconjurătoare.

1.2. Planurile Urbanistice Zonale aflate în valabilitate se pot considera detalieri ale reglementarilor prezentului PUG, în măsura în care prevederile lor nu contravin prevederilor acestuia, iar valabilitatea lor poate fi extinsă pe întreaga durată a valabilității PUG-ului.

1.3. Pentru arealele nesupuse interdicțiilor temporare de construire până la elaborarea și aprobarea de PUZ-uri, regulamentul are un caracter obligatoriu putând a fi emise autorizări directe în funcție de documentațiile pentru investiții înaintate primăriei. În zonele supuse interdicției sus-menționate se vor elabora documentații urbanistice pentru stabilirea circulațiilor și aliniilor, restul indicatorilor fiind cei stabiliți prin PUG, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unor planuri urbanistice special elaborate.

### 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Presentul Regulament Local de Urbanism preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale, aprobate conform Legii 350/2001 cu modificările ulterioare, și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Pleșoiu. Gradul de detaliere a reglementarilor în aceste zone este mai redus față de PUZ-urile aprobate, lăsând autoritățile locale libertatea de a prelungi valabilitatea PUZ-urilor aprobate anterior pe toată perioada de valabilitate a PUG-ului sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi PUZ-uri.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al Comunei Pleșoiu și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferitele alte orașe românești.

2.3. Planul urbanistic general al Comunei Pleșoiu preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

### 3. CONDIȚII DE APLICARE

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

3.2. Presentul regulament este un regulament local având un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în

care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

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.

#### **4. SITUATII SPECIALE SI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

4.1. Prin situații speciale se înțelege:

- parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii)
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la strada a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale (ex.: zone de extindere cu parcelar de tip agricol, zonele căilor ferate propuse la desființare, cu vecinătățile, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale)
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc)
- operațiunile urbanistice importante, descrise la punctul 3.3

4.2. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

- obiective cu destinații semnificative pentru Comuna Pleșoiu și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- condiții dificile de fundare;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative (Legea 350/2001 cu modificările ulterioare etc)

4.4. Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD care includ desfasurări de fațade
- PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și avizate conform legii;

4.5. Limita derogărilor ce pot fi aprobate poate fi stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern etc).

## **5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**

5.1. Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respecta cumulativ următoarele condiții:

A. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Asigurarea accesului la energia electrică la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de mediu se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate. În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică și următoarele condiții:

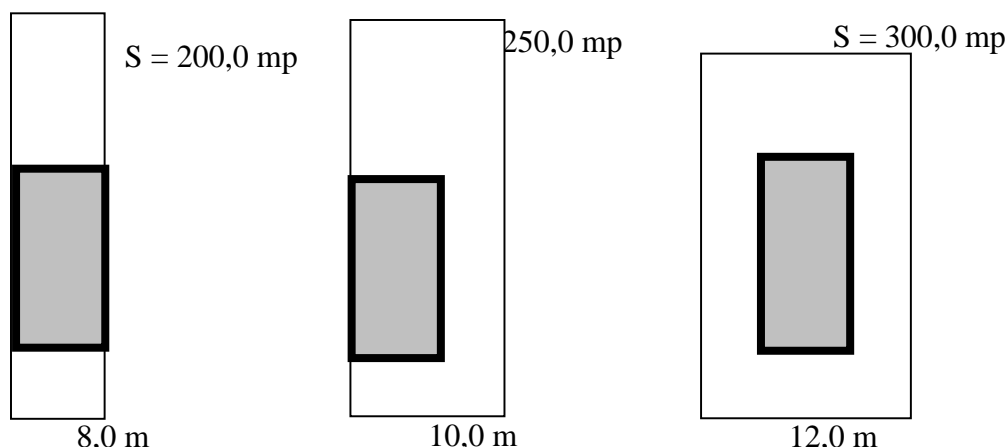
- fosa septică/instalația de preepurare (în zonele în care, prin actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului este permisă ca soluție provizorie de evacuare a apelor uzate) se poate amplasa la cel puțin 10 m de ferestrele oricărei camere de locuit din locuința proprie sau locuințele învecinate sau de orice put/fântână
- putul forat (fântână) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibilă sursă de poluare iar apa va fi utilizată în scop potabil numai cu aviz sanitar

B. Conditii specifice urbanistice:

Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

1. INSERȚII ÎN PARCELARI EXISTENTE P – P + 2 NIVELURI			
front minim	înșiruit	8,0 m	POT maxim în zone rezidențiale =30% cu respectarea condițiilor de insorire, spații verzi, parcare
	cuplat	10,0 metri	
	izolat	12,0 metri	
suprafața minimă	înșiruit	200 mp	respectarea condițiilor de insorire, spații verzi, parcare
	cuplat	250 mp	
	izolat	300 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $60^\circ \div 120^\circ$			

### PARCELARI IN ZONE NOI, NECONSTRUITE, P – P + 2 NIVELURI – parcele minime și construibilul –



Parcelele cu suprafețe aflate sub suprafața sau deschiderea minimă prevăzute mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Pentru parcelele cu o suprafață peste 1.500 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/3 (respectiv 1/5 în zonele vechi ce nu sunt propuse la restructurare), modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru a fi construibila o parcelă în zonele de extindere, va fi **S minim lot = 300mp**. Amplasarea de locuințe înșiruite se admite numai ca excepție, în baza unei operații urbane ample – PUZ – care să stabilească pe lângă parcelare și soluționarea echipării edilitare și amplasarea dotărilor de interes public.

### 6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural.

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

## **IS– ZONE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **IS1** - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ, financiar bancar, comert, servicii, sănătate
- **IS 2** – Subzona de cult
- **IS 3** – Subzona constructiilor pentru invatamant

## **L - ZONA LOCUINTELOR**

L- Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P - P+2 niveluri, in zone construite

## **A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE**

**A** - Subzona productie si depozitare;

## **V – ZONA VERDE DE SPORT SI AGREMENT**

Zona verde cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spatii plantate de protecție, spații pentru sport si agrement:

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

## **CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE**

- **CC1** – zona transporturilor rutiere
- **CC2** - Zona transporturilor feroviare

## **G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

Zona reunește toate funcțiunile care apartin gospodariei comunale si va cuprinde următoarele subzone;

- **G1**- cimitire;
- **G2** – incinte tehnice; Construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

## **EX – ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN**

Fac parte următoarele subzone:

- EX1** – Paduri
- EX2** – Zone destinate agriculturii
- EX3** – Zone destinate lucrarilor majore de infrastructura
- EX4** – Ape
- EX5**- Zona exploatare-sonde

## 7. OBSERVAȚII

7.1. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/5.000 anexat.

7.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism se completează și detaliază cu prevederile PUZ-urilor aprobate anterior care nu contravin prevederilor prezentului regulament.

7.3. Prin aprobarea PUG-ului însoțit de prezentul regulament se abroga toate prevederile contrare, cu excepțiile de mai jos.

7.3. Prevederile regulamentelor PUZ-urilor aprobate anterior care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament local își păstrează valabilitatea în următoarele cazuri:

- în cazul în care în baza PUZ-ului au fost executate construcții autorizate sau a fost emisă cel puțin o autorizație de construcție aflată în valabilitate
- în cazul în care Consiliul Local hotărăște în mod expres, prin hotărârea de aprobare a PUG-ului, păstrarea reglementărilor anterioare, respectiv păstrarea valabilității hotărârilor care au aprobat PUZ-urile respective.

## 8. CIRCULAȚII

8.1. Planul de reglementări pentru circulații va propune modificări în cadrul rețelei de circulație și trasee pietonale după cum urmează:

8.2. Aliniament:

În general aliniamentul este definit ca linia de separație între domeniul public și cel privat. În cazul special al Regulamentului aferent Planului Urbanistic General, care cuprinde reglementări pentru „cum-o-sa-fie”, prin aliniament se înțelege - **aliniament reglementat** – linia pe care trebuie amplasate împrejuririle potrivit prospectelor stabilite prin norme și prin prezentul regulament pentru străzi.

Depășirea aliniamentului

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitări ale fatadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc)
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m-3,0m se admit la parter rezalitări ale fatadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc); în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitări
- balcoanele deschise sau închise vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m și vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3,0 m peste cota trotuarului

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUG și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică.

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificabilă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Terenurile grevate această servitute vor trece în domeniul public, funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere.

În cazul ansamblurilor private care propun înființarea de străzi private (deținute în proprietate și administrate în mod privat) reglementarea este similară – terenul rezervat circulației este grevat de o servitute urbanistică și aliniamentul împrejuririlor este la limita zonei grevate.

## 9. PARCAJE

Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai in cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai in afara circulatiilor publice.

Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face in incinta proprie.

In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariati. Pentru locatari si salariati solutionarea parcajelor se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariati si locatari sa se inglobeze in constructia principala sau in cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila pentru cazurile in care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienti.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizati pentru spatii verzi plantate cu plantatii inalte.

Se recomanda amenajarea de parcare pentru biciclete in zona centrala, in zonele cu concentrare de locuri de munca si in zonele de agrement.

### **CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA COMUNEI PLEȘOIU:**

#### **1. - Constructii administrative, birouri**

- a) cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
  - un spor de 30% pentru vizitatori
  - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea si cate 1 loc de parcare la 10 locuri in sala si 1 loc de parcare pentru autocare.

#### **2. - Constructii financiar-bancare**

- a) Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata si un spor de 50% pentru clienti
- b) In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

#### **3. - Constructii comerciale**

- a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
  - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;
  - un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.
- b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.
- c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

#### **4. - Constructii de cult**

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de specificul si capacitatea obiectivului, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/10 persoane

#### **5. - Constructii de invatamant**

a) gradinite si scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

b) pentru licee va fi prevazut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 100% din totalul locurilor de parcare; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (si dupa caz, pentru elevii din alte forme de invatamant decat cel de zi) potrivit normei de la punctul c

c) pentru institutii de invatamant superior va fi prevazut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice si 1 loc de parcare la 10 studenti

c) Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare si locuri de parcare pentru vizitatori in proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

#### **6. - Constructii de sanatate**

a) Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:  
- pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz an care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### **8. - Constructii sportive**

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

#### **7. - Constructii si amenajari de agrement**

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu urmatoarele exceptii.

b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

c) Pentru porturi de agrement se va prevedea cate un loc de parcare pentru fiecare loc de ancorare

#### **8. - Constructii de turism**

a) Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.



## 9. - Constructii de locuinte

a) Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata desfasurata pana la 120 mp
- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata desfasurata peste 120 mp
- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;
- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

b) la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

## 10. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

11. - Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## 10. PUBLICITATEA STRADALA

### 10.1. Definitii

**Publicitate** totalitatea modalitatilor si instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoasterea si aprecierea de catre consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinatiei unor spatii, lansari de produse, deschideri de magazine etc.

**Publicitate temporara:** publicitatea realizata cu ocazia unor evenimente, manifestatii culturale sau sportive, precum si pentru actiuni de promovare ocazionala de produse sau activitati

**Reclama** activitatea cu rol de a atentiona sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit si cu semnificatia restransa de suport folosit in activitatea de reclama.

**Publicitate neluminoasa** publicitate care se face prin afise sau panouri publicitare, inscriptii pe material textil

**Publicitate luminoasa** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afise sau panouri luminate printr-o sursa de lumina amplasata astfel incat sa asigure iluminarea afisului, panoului ori corpului publicitar;

**Publicitate atipica** publicitate realizata prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalatii originale, fara repetitie.

**Firma:** reprezinta constructia provizorie pe care se poate inscripiona numele, denumirea comerciala, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoana fizica sau juridica isi exercita activitatea.

**Afis/ poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hartie sau pe folie sintetica si expus public.

**Sistem publicitar** structura (poate fi o constructie sau o confectione dintr-un material nealterabil) ce serveste drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: **corpuri și panouri de afișaj** (panouri publicitare, panouri directionale–indicatoare, casete luminoase,

citylights, publicitate volumetrica), **firme** și alte tipuri de **reclame** (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)

**Panou publicitar**- structura (constructie provizorie) folosita pentru afisarea unui mesaj publicitar

**Banner** suport pentru mesajul publicitar confectionat din folie sintetica sau din material textil, in mod obisnuit in forma dreptunghiulara, ancorat in zone publice.

**Mesh** suport pentru mesajul publicitar confectionat din material sintetic perforat (gen plasa fina), de obicei de mari dimensiuni, fixat in diferite modalitati pe cladiri.

**Steaguri** construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.

**Panou indicator** inscriptie amplasata pe cladiri sau pe suporturi independente care avertizeaza apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfasoara o activitate determinata. In aceeasi categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe cladiri, stalpi etc.

**Citylights** mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat in câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada, aeroport etc.

**Panou mobil** panou publicitar avand dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fara fundatie sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.

**Totem** structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza publicitate in nume propriu.

**Roof-top** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperisul sau pe terasa unei cladiri.

## 10.2 Reguli generale

Orice mijloc de publicitate, reclama sau afisaj poate fi instalat si folosit conform actelor normative in vigoare.

Stabilirea amplasamentelor pentru sistemele de publicitate pe domeniul public se recomanda sa se faca pe baza unui studiu. In lipsa unui studiu special, care sa contina si un studiu de vizibilitate, amplasarea sistemelor publicitare se poate face pe baza prezentului regulament, luand ca reper pentru stabilirea amplasamentelor sistemele publicitare legal amplasate din teren sau/si intersectiile si distantele minime de amplasare fata de acestea, precum si semnalistica existenta (indicatoare de circulatie, panouri indicatoare, firme) deja amplasate sau care necesita a fi amplasate.

Amplasarea mijloacelor de publicitate, reclama sau afisaj necesita autorizatie de construire in cazul in care implica lucrari de construire si/sau montaj, potrivit legislatiei in vigoare. Fac exceptie firmele neluminoase cu suprafata de maxim 0,5 mp amplasate, cu respectarea regulilor din prezentul regulament, pe fatadele cladirilor sau pe imprejuririle imobilelor, in afara zonei protejate precum si mijloacele de publicitate pentru care se emite acord de publicitate temporara

In cazul cladirilor prevazute cu o **incinta imprejmuita**, firmele pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, paralel sau perpendicular fata de acesta, in aceleasi conditii ca si in cazul amplasarii pe cladiri, descrisa mai jos.

Amplasarea mijloacelor de publicitate – cu exceptia celor destinate punerii in valoare a zonelor de interes public - este **interzisa**:

- in parcuri, scuaruri si alte spatii verzi amenajate
- pe carosabil
- in amplasamente care blocheaza fluxurile pietonale

Este **interzisa** amplasarea si inscriptionarea reclamelor:

- pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare
- pe arbori
- pe stalpi de semnalizare rutiera
- pe cladiri ce adapostesc sedii ale autoritatilor publice

- pe gardurile cimitirelor, lacasurilor de cult
- pe monumente istorice sau de for public;
- in zonele cu regim special de paza si supraveghere
- in intersectii, sub poduri, in curbe cu vizibilitate redusa sau in alte puncte periculoase pentru trafic, in zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite
- la o distanta mai mica de 50 m de la intersectiile strazilor cu patru benzi de circulatie (sau in care cel putin una dintre strazile care intra in intersectie are patru benzi de circulatie) sau de 30 m de la intersectiile strazilor cu doua benzi de circulatie; exceptie fac numai firmele amplasate pe fatadele cladirilor (nu perpendicular) si care nu folosesc culori/combinati de culori specifice semnalizarilor rutiere.

Este interzisa amplasarea sistemelor de publicitate daca stanjenesc functionalitatea imobilelor adiacente (blocheaza accesul, reduc nivelul de insorire sub normele sanitare etc) sau daca obtureaza alte sisteme de publicitate legal amplasate.

**Firmele/reclamele luminoase** amplasate la mai putin de 50 de m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumina intermitenta.

In apropierea intersectiilor sau a zonelor cu semnalizare rutiera este interzisa folosirea, la alcatuirea mijloacelor de publicitate, a formei si dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinatiilor de culori specifice semnalizarilor rutiere.

Firmele institutiilor publice, spitalelor, hotelurilor si unitatilor cu program de noapte (farmacii etc) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior.

Sistemele publicitare (inclusiv firmele) amplasate **in consola**, perpendicular pe fatada, se vor monta la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului si vor putea iesi in consola maxim 1,20 m fata de limita de proprietate a terenului (planul fatadei), dar pastrand o distanta de 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de aliniamentul arborilor (daca acestia exista).

Pe **cladirile de locuit avand la parter sau parter si mezanin spatii cu alta destinatie decat cea de locuire**, firmele se vor amplasa numai pe fatadele corespunzatoare acestor spatii si cu respectarea elementelor configurativ-volumetrice (arhitecturale) ale imobilului.

In cazul cladirilor in care isi au sediile **mai multe firme**, avand intrare/intrari comune (cladiri de birouri), amplasarea firmelor se va face in vecinatatea intrarii, de regula intr-o coloana luminoasa in care se vor incadra toate firmele sau o succesiune verticala de casete luminoase/litere volumetrice sau intr-o succesiune verticala de placi metalice gravate. Fiecare firma luminoasa nu va depasi 1 mp iar fiecare placa gravata nu va depasi 0,5 mp. Se recomanda ca pentru un imobil sa se utilizeze o singura categorie de firme: fie luminoase fie placi gravate. In cazul imobilelor cu accese multiple sau cu mai multe corpuri de cladiri in incinta se admite amplasarea pe fatada principala (situata la strada principala) a tuturor firmelor, grupate de regula in functie de accesul folosit si cu indicatoare privind accesul.

Nu se admite montarea panourilor cu picior/picioare de sustinere, ce necesita fundatie, pe trotuarele cu latimea mai mica de 3,0 m sau pe spatiile verzi dintre trotuar si carosabil.

Pentru panourile/sistemele publicitare cu lumina dinamica, intensitatea luminii se va regla astfel incat aceasta sa nu deranjeze locatarii din zona, sau functionarea acestora va fi intrerupta intre orele 20.00 – 8.00, interval in care se vor afisa numai reclame statice.

In afara zonei centrale (C1) se pot amplasa sisteme publicitare/indicoare directionale pe stalpii de iluminat public ce nu contin semnalizari rutiere. Acestea nu vor folosi culorile specifice semnalizarilor rutiere si nici lumina intermitenta; nu vor depasi suprafata de 1,00 mp (0,8x1,2 m); vor fi amplasate la o inaltime de minim 3 m si nu se vor amplasa un numar mai mare de 2 indicatoare pe acelasi stalp (acestea vor fi amplasate, obligatoriu, interior/exterior carosabil).

In cazul cladirilor asupra carora se efectueaza interventii autorizate, se accepta montarea plasei de protectie pentru evitarea accidentelor in zona. In aceasta situatie se

pot amplasa/inscripiona reclame publicitare pe aceasta plasa, daca reclama are legatura cu firma care executa lucrarile, cu materialele sau obiectele folosite pentru efectuarea interventiilor, cu obligativitatea achitarii taxei anuale de afisaj. Exceptie fac cladirile monument istoric la care nu este permisa amplasarea reclamelor pe plasa de protectie.

Operatorii de publicitate au obligatia de a asigura numerotarea si identificarea panourilor publicitare cu denumirea operatorului, numarul autorizatiei de construire si, dupa caz, al contractului de inchiriere a spatiului publicitar.

Inaintea fiecarei schimbari a continutului reclamei de pe un panou publicitar, operatorul de publicitate are obligatia sa obtina acordul autoritatii publice locale.

Operatorii de publicitate sunt obligati sa asigure intretinerea si repararea sistemelor publicitare pe perioada derularii contractelor. Materialele din care se vor executa aceste sisteme vor fi de buna calitate, rezistente la intemperii si vor avea un aspect estetic, care nu va afecta imaginea urbana a zonei in care se amplaseaza

Etalarea de afise si reclame care prezinta in mod continuat deteriorari evidente si creeaza un aspect necorespunzator a spatiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de inchiriere pentru spatiul publicitar.

La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligatia sa aduca amplasamentul la starea initiala, inclusiv inierbare sau asfaltare.

In situatia neutilizarii panourilor/sistemelor publicitare amplasate pe domeniul public sau privat, operatorii de publicitate vor expune reclama propriei firme (in acest caz datorand taxa pentru afisaj in scop de reclama si publicitate), sau pentru promovarea unor activitati ale Primariei Comunei Pleşoiu, la solicitarea acesteia (in acest ultim caz nu se datoreaza taxa de afisaj). In cazul neutilizarii sau utilizarii necorespunzatoare a unui sistem publicitar pe o perioada de 90 zile proprietarul acestuia are obligatia de a-l desfiinta si a aduce terenul/constructia la starea initiala.

In situatia in care panourile se vor amplasa in zone amenajate/neamenajate ca spatii verzi, dar cu posibilitatea de a amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de intretinere a spatiilor, conditiile pe care le implica obligatia de intretinere a panourilor (curatare, schimbare postere, etc)

### **10.3 Procedura de avizare si autorizare:**

Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi facuta **in baza autorizatiei de construire** sau in baza **acordului pentru publicitate temporara** dupa caz.

**10.3.1 Procedura de autorizare** este cea prevazuta in Legea 50/1991 republicata, cu modificarile ulteriere.

Procedura de autorizare cuprinde, conform legii, cele doua etape:

-Certificatul de urbanism; pentru emiterea certificatului de urbanism sunt necesare: cererea-tip completata corect, plan de incadrare in zona si plan de situatie cu marcarea amplasamentului, foto amplasament, copie certificat inmatriculare, dovada platii taxei de emitere a certificatului de urbanism.

-Autorizatia de construire care se emite la cererea detinatorului unui titlu care confera dreptul de construire pe baza: cererii de autorizare (+anexa) completate corect, dovezii titlului care confera dreptul de construire, copiei certificatului de urbanism, avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, documentatiei tehnice intocmite conform legii – care va include si foto-simulare inainte si dupa amplasare, dovezii achitarii taxei de autorizare si dovezii depunerii declaratiei de impunere pentru stabilirea taxei de afisaj;

Autorizatia de construire este de regula emisa pentru o constructie provizorie, pe durata determinata inscrisa in autorizatie

**10.3.2 Acordul de publicitate temporara** este actul care permite amplasarea sistemelor publicitare (afise, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, prisme sau cuburi publicitare etc) folosite ca purtator de mesaj in cadrul unor campanii publicitare pentru activitatile de promovare pe termen scurt, care se desfasoara pe domeniul public sau privat (festivaluri, targuri, expozitii, lansari de produse, distribuii de

mostre si tiparituri, manifestari cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc), strict pe perioada campaniilor.

In vederea obtinerii acordului pentru publicitate temporara, **sistemele publicitare** folosite ca purtator de mesaj trebuie sa indeplineasca urmatoarele **conditii**:

- sa fie folosite ca purtator de mesaj in cadrul unor activitati de promovare cu durata determinata si precizata
- sa poate fi montate sau demontate in decursul a 24 ore
- suportul si mediul inconjurator sa poata fi aduse la starea initiala, pana in ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporara
- amplasarea sistemelor de publicitate temporara nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulatie, alta semnalistica legal amplasata etc)
- amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regula in spatii largi, fara a stanjeni circulatia rutiera si pietonala, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum si activitatea curenta din zona de amplasare; stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Judetului Olt.

Acordul de publicitate se elibereaza solicitantului in baza unei documentatii compuse din:

- cerere pentru eliberare acord publicitate temporara
- certificat de inmatriculare a firmei (copie)
- schita/foto sistem publicitar
- acordul proprietarului imobilului pe care va fi amplasat sistemul publicitar
- copie dupa contractul de publicitate din care sa rezulte atat valoarea cat si valabilitatea acestuia
- documentele de plata pentru emiterea acordului publicitate temporara: taxa de reclama si taxa de ocupare domeniu public (in situatia in care activitatea de promovare se desfasoara pe domeniul public sau privat al Comunei Pleșoiu)
- in cazul in care sistemul publicitar va fi amplasat in imediata vecinatate a intersectiilor se va depune plan de situatie sc 1:500, pe care se va marca distanta fata de intersectie, care nu poate fi mai mica de de 50 m, in caz contrar se va face dovada ca se respecta normele privind circulatia rutiera - aviz Politia Rutiera

Acordul de publicitate temporara se emite pentru o durata de maxim trei luni, cu posibilitate de prelungire pentru maxim alte trei luni.

#### **10.4. Conditii de amplasare a sistemelor publicitare**

##### **10.4.1 Amplasarea firmelor**

Suportul pentru firma se amplaseaza pe fatada imobilului unde se exercita activitatea, pe imprejmuirea imobilului sau in incinta imobilului.

Pentru imobilele **monumente istorice** si cele adiacente lor (cele din zona de protectie) *de regula* nu se vor utiliza firme luminoase.

##### ***Amplasarea firmelor***

Firmele situate la parterul blocurilor nu vor depasi limita de proprietate a spatiului, iar in cazul situarii lor pe atic **vor prelua obligatoriu inaltimea firmelor existente**, astfel incat sa rezulte un bandou continuu de firme.

**Copertinele** pe care se pot amplasa firme vor fi ridicate de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului minim 2,50 m. Ele vor putea iesi in consola din planul fatadei cu maxim 1,50 m cu conditia de a pastra o distanta de minim 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de aliniamentul arborilor (daca acestia exista).

Firme tip “**Totem**” inscriptionate cu denumirea comerciala sau obiectul de activitate, se pot amplasa numai in afara zonei istorice si numai in zona unde isi desfasoara solicitantul activitatea, fara a perturba activitatea altor agenti economici si numai unde profilul transversal al strazii permite circulatia fluenta atat pietonal cat si rutier, cu plata taxei de afisaj aferente.

Orice propunere ce se va abate de la aceste reguli se va aviza, preliminar eliberarii Certificatului de urbanism, de catre Arhitectul-sef si, atunci cand este vorba de un format atipic, de catre Comisia tehnica pentru urbanism si amenajarea teritoriului.

#### **10.4.2 Amplasarea panourilor publicitare si altor sisteme publicitare**

##### Publicitatea pe domeniul public:

Pot fi amplasate panouri mici (maxim 1 mp) pe stalpii retelei de iluminat public in conditiile de la capitolul 10.2. Distantele dintre panourile astfel amplasate nu va fi mai mica de 25 m.

Pe arterele principale si in cartierele de blocuri se pot amplasa panouri publicitare pe suport propriu:

- tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; inaltimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou +picior)– 2.5 m
- coloane publicitare

- tip backlit (panouri gen caseta luminoasa) cu dimensiunile maxime de 4x3 m. Distanta dintre panourile instalate succesiv se recomanda a fi de 50 m pentru o buna lizibilitate a mesajului publicitar si nu poate fi mai mica de 25 m. Amplasarea acestora va fi facuta astfel incat acestea sa nu impiedice observarea semnelor de circulatie sau vizibilitatea pentru conducatorii auto si va fi asigurata distanta de minimum 2,5 m., intre partea inferioara a panoului si nivelul solului.

Sistemele publicitare pe suport propriu mentionate mai sus se vor amplasa astfel incat proiectia lor sa se gaseasca la minim 2,0 m de marginea partii carosabile, dar nu mai aproape de 1,0 m de limita spatiului verde, cu respectarea celorlalte conditii de la capitolul 10.2.. Prin exceptie, in cazul in care sistemele citylight constituie suport pentru copertinele de protectie la statiile de transport in comun, se admite reducerea distantei de amplasare pana la 1,0 m de marginea partii carosabile/alveolei de refugiu.

##### Publicitatea pe domeniul privat:

Pe domeniul privat este permisa amplasarea categoriilor de sisteme de publicitate permise pe domeniul public in zona respectiva, cu respectarea unor conditii similare.

Amplasarea sistemelor publicitare se face cu respectarea conditiilor generale de la punctul 10.2

Se pot amplasa si sisteme publicitare de mari dimensiuni (panouri publicitare, mesh, roof-top etc) pe calcanele, fatadele, terasele sau acoperisurile cladirilor proprietate privata, cu acordul proprietarilor si fara a afecta functionalitatea optima a cladirilor (este interzisa obturarea ferestrelor, a balcoanelor, a acceselor etc). Acestea se vor dimensiona, atat ele cat si sistemele lor de prindere, astfel incat sa nu constituie o sursa de accidente in zona si sa nu afecteze structura de rezistenta a cladirilor.

Sistemele publicitare pot iesi in consola fata de limita de proprietate dinspre strada cu maxim 1,20 m, la inaltime de minim 2,50 m deasupra trotuarului numai daca respecta astfel retragerile minime fata de partea carosabila mentionate mai sus.

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe cladiri) vor fi obligatoriu luminoase.

In localitate, panourile publicitare pe suport propriu, se amplaseaza astfel:

- proiectia panoului se va situa strict in interiorul proprietatii

- se vor respecta conditiile minimale prevazute in cazul “publicitatii pe domeniul public” – inclusiv referitor la distantele dintre sistemele publicitare functie de tipul de sistem publicitar si gabaritul acestuia si de amplasament.

## **11. ZONE DE PROTECTIE; MASURI DE PROTECTIE IN ZONE DE RISC NATURAL**

11.1 Se constituie in zone de protectie, protectie severa si de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulatii rutiere: drumuri nationale, drumuri judetene
- Retele edilitare majore pentru teritoriul national si regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apa, alimentari cu apa, electrice de medie si inalta tensiune, gaze de medie si inalta presiune, fibra optica, canale de desecare.
- Lucrari hidrotehnice si de imbunatatiri funciare pentru apararea teritoriului impotriva inundatiilor si a eroziunii solului.
- Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentari cu apa, surse de alimentare cu apa si canalizare, electrice de joasa tensiune, gaze de joasa presiune, canale de desecare, telefonice
- Echipamente necesare retelelor edilitare si suprafetele de amplasare: gospodarii de apa, statii de pompare si epurare, statii de gaze, posturi electrice, stavilare, baraje, echipamente pentru fibra optica, etc

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a retelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare

11.2 Se constituie in zone de protectie pentru elemente de relief, de vegetatie si habitate ale pasarilor si animalelor instituite in suprafete cuprinse intre limita fizica a elementului sau a suprafetei de desfasurare pana la distanta prescrisa de legile in vigoare si a studiilor

- Protectia apelor de suprafata in regim tehnic pentru exploatare si pentru lucrari de gospodarie a apelor
- Protectia apelor de suprafata in regim tehnic pentru exploatare accesul populatiei la malul apelor
- Protectia ariilor avifaunistice in regim tehnic pentru asigurarea existentei elementului de vegetatie sau de fauna, intretinerea, imultirea si monitorizarea acestora.

11.3 Se constituie in zone de protectie pentru elemente antropice de tipul monumentelor istorice suprafetele cuprinse intre limita de proprietate in care este amplasat monumetul si distanta legala minima. Aceste distante sunt reglementate in functie de recomandarile studiului istoric de fundamentare aferent PUG.

11.4 Se instituie o zona de protectie de 100,00 m in jurul unitatilor de invatamant pentru scolari si prescolari, in interiorul careia este interzisa amplasarea unitatilor de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice si alimente contraindicate minorilor.

11.5 Se instituie o zona de protectie de 100,00 m in jurul lacasurilor de cult si a locasurilor de cult, in interiorul careia este interzisa amplasarea unitatilor de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice.

### **11.6 Masuri de protectie in zonele de risc natural**

#### **11.6.1 Protectie la risc seismic geologic si hidrogeologic**

La proiectarea cladirilor din Comuna Pleşoiu precum si interventiile la constructiile existente se va tine seama de zonarea seismica.

Tinand seama de concluziile studiului geotehnic se vor lua urmatoarele masuri:

-Recomandăm autorităților să pretindă elaborarea unui studiu geotehnic pentru fiecare solicitare de autorizație de construire, pentru orice tip de construcție, pentru a putea evalua și monitoriza eventualele riscuri antropice.

- la proiectarea cladirilor – in special a celor multietajate – se va tine seama de riscurile geologice:

- pamanturi loessoide, sensibile la umezire, puternic compresibile
- existenta in stratificatie a nisipurilor fine care pot genera fenomene de lichefiere

#### **11.6.2 Protectia la inundatii**

Se interzice amplasarea constructiilor de locuit (permanente) in zonele inundabile.

Amplasarea altor constructii de importanta redusa in zonele inundabile este permisa numai pe riscul beneficiarului si cu dovedirea de catre acesta a luarii in calcul la proiectare a riscului la inundatii si elaborarii unui plan de evacuare in caz de risc.

Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste cladiri se recomanda sa fie executate fara subsol si cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea constructiilor de importanta normala in zonele inundabile se poate face numai dupa realizarea lucrarilor de protectie la inundatii (indiguiri etc)

Amplasarea constructiilor din clasa I si II de importanta pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisa..



## **TITLUL 2 – PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - utilizări interzise

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

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi

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

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

## **IS – ZONELE DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL:**

Zona este compusa din urmatoarele subzone:

- **IS1** - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ, financiar bancar, comert, servicii, sănătate
- **IS 2** – Subzona de cult
- **IS 3** – Subzona constructiilor pentru invatamant

### **IS1 - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ, financiar bancar, comert, servicii, sănătate**

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

- Zona a constructiilor cu cladiri, de regula cu maxim P+2 niveluri, situate in general in zona centrala a comunei, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat);
- Înălțimea maxima recomandata va fi de 12,0 m; In cazul cladirilor diseminate in zona de locuit inalțimea maxima a acestora nu va depasi inalțimea maxima admisa in vecinatate Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inalțime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.
- In cazul echipamentelor publice, administrative si financiar-bancare detalierea reglementarilor se va face prin PUZ pentru constructii cu suprafata utila desfasurata mai mare de 1000 mp. PUZ-ul va include si un studiu de circulatie.

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA**

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

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal: primarie, politie, unitati de interventie in situatii de urgenta, serviciul de evidenta a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate in subordinea primariei etc);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale si colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- sedii ale profesiunilor liberale, cabinete medicale individuale, etc
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- se admit conversii functionale in cazul in cladirilor/incintelor care nu corespund exigentelor functionale, de reprezentare sau celor de rezistenta si stabilitate
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amanuntul, servicii personale, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii publice

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

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

- se admite amplasarea la parterul (si mezaninul) construcțiilor de pe arterele principale, numai a acelor echipamente din gama IS1 care au raza de servire sau adresabilitate redusa (nu atrag trafic important de persoane si vehicule)

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

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refoșibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de **800 mp** cu deschidere de **20,0 m** pentru constructii publice cu raza de servire sau adresabilitate redusa;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente,

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I si a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **6,00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și sa prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel puțin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult) iar cladirea va fi retrasa de la aliniament;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi

- retragerea fața de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona centrala și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fața de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibila numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru norme specifice pe activitati vezi **capitolul 9 – Parcaje** din cadrul **Prescriptiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fara stanjenirea circulatiei rutiere și pietonale

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisă este P+2– 12,00 m
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor
- În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de

comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50 m** cu un soclu opac de cca. **0,30 m** și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu de maxim **1.50 m** incluzand un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparenta dublata eventual de gard viu
- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT** maxim = **40 %**.
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentul de mai sus

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- **CUT** maxim = 1,2 mpADC/mp teren.

## **IS2 - SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULT**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- zona lacasurilor de cult si cladiri cu functiuni legate de culte
- pentru realizarea lacasurilor de cult noi este necesara elaborarea unor PUD-uri avizate si aprobate conform legii

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase realizate in vecinatatea lacasurilor de cult;
- spatii pentru desfasurarea ritualurilor religioase;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate

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

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- in jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spatiul liber necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi
- amplasarea lacasurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spatii de alimentatie publica autorizate, ce desfac bauturi alcoolice
- lacasurile de cult noi se recomanda a fi amplasate in zonele centrelor de cartier sau in vecinatatea altor servicii publice sau de interes public dispersate in teritoriu

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

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de **1000** mp, cu un front la stradă de minim **30.00** metri sau functie de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomanda parcele avand minim **500** mp și un front la strada de minim **12.00** metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcane laterale și de minim **18.00** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente,

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea lacasurilor de cult si a serviciilor sociale se va face retrasa de la aliniament cu minim 6,00 m;
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noile clădiri, care nu creaza aglomeratie in zona (case parohiale, sedii ale cultelor etc);

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- **distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;**

- cladirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**; retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.

- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- cladirile care nu au functiuni care creaza aglomeratie se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim **20.00 metri** de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50 metri**;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație functionala, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- cuplarea la calcan se realizeaza intre cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale intre ele si anexe intre ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **6.00 metri**; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00 metri**;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibila numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri** lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică;

- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;

- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- pentru norme specifice pe activitati vezi **capitolul 9 – Parcaje** din cadrul **Prescriptiilor generale**.



- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea lacasurilor de cult nu se normează dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;

- Clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși înălțimea maximă;

- pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se înserează aceste clădiri;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- În zonele protejate construcțiile vor respecta reglementările specifice;

- În zonele noi de recomanda fațade cu volumetrii și finisaje moderne

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru învelitori.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice

- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;

- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, alei, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50** m cu un soclu opac de cca. **0,30** m și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu de maxim **1.50** m incluzand un soclu opac de **0.30** m și o parte transparenta dublata eventual de gard viu
- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi procentul de ocupare maxim al zonei in care se insereaza.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi coeficientul de ocupare maxim al zonei in care se insereaza.

## **IS3- SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU INVATAMANT**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- zona constructiilor, de regula cu cladiri de maxim P+2 niveluri, in zona centrala a comunei sau diseminate in teritoriu, destinate invatamantului de toate gradele;

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA**

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

- crese;
- gradinite cu program redus, normal si prelungit;
- scoli;
- afterschool
- licee
- scoli postliceale
- scoli profesionale
- institutii de invatamant superior
- camine si cantine pentru elevi si studenti
- spatii verzi amenajate
- parcaje

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

- puncte comerciale alimentare care nu comercializeaza bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de invatamant (bibliarie, papetarie etc)

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

- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafata de teren necesara se calculeaza astfel incat sa se asigure, pentru invatamantul prescolar 22 mp/copil iar pentru invatamantul scolar 20 mp/elev
- frontul la stradă va fi minim 20.00 metri pentru crese si gradinite si minim 30 m pentru scoli si licee;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- constructiile de invatamant vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10** metri;
- constructiile destinate activitatilor conexe (internat, cantina, puncte comerciale) pot fi amplasate la aliniament.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri,

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10.00 metri;
- se permite cuplarea construcțiilor destinate creșelor și gradințelor cu construcții de locuit

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ prescolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția prescolarilor

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanța maximă de 250 m
- pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 9, Parcaje din cadrul Prescripțiilor generale

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- în cazul gradințelor înălțimea maximă este P+1;
- pentru școli primare regimul de înălțime nu va depăși P+2 – 12,0m
- pentru școli gimnaziale se recomandă maxim P+2 niveluri
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spatiu verde la crese;
- 75% din suprafata gradinitelor si scolilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori;
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetru spatii plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50** m cu un soclu opac de cca. **0,30** m și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu de maxim **1.50** m incluzand un soclu opac de **0.30** m și o parte transparenta dublata eventual de gard viu
- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în functie de capacitatea unitatii de învățământ, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

Pentru unitati de învățământ superior se va respecta tema beneficiarului, fara ca POT-ul sa depaseasca 40%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 0,75 mp ADC /mp teren

## L - ZONA LOCUINTELOR

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- Functional- caracterul locuințelor: individuale;
- Morfologic- caracterul țesutului: rural;
  - omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,
- Tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- Configurația în raport cu spațiul stradal:
  - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al strazilor
  - tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

Evoluția ipotetică a comunei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;

## **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P- P+2 NIVELURI și dotări aferente**

Prevederile subzonei sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2, IS3**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

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

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă
- sere de maxim 100 mp
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, cabinete medicale individuale, farmacii, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

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

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor;
- 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;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura 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
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- parcela se considera construibilă dacă are suprafețele și deschiderile minime prevăzute la titlul de mai sus;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim **3.5 m**.
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă această prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri** de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfasurată sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.5 metri**;
- este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel
- este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate;
- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 m**.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0 m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**



- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim **3.50** m lățime;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 9 din titlul 1 – prescripții generale

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maximă de 60% din aria construită

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50** m cu un soclu opac de cca. **0,30** m și o parte transparentă dublată de gard viu;

- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **30%**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,9 mp ADC /mp teren

## **A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii

### **A1 - SUBZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE**

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

- zona constructiilor cu inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia instalatiilor tehnice), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- parcuri fotovoltaice

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

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

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

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu
- lucrări de terasament de natura 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 apelor meteorice.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp.** și un front minim la stradă de **20,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10 metri** în cazul strazilor de categoria II și **6,0 m** în cazul strazilor de categoria a III-a
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri** pe una dintre limitele laterale și **3.00 metri** pe limita opusă
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea cladirii celei mai

înalte dar nu mai puțin de **3,00** m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul 9 – Parcaje** din cadrul **Prescripțiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la soL să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri, cu excepția instalațiilor tehnice;

#### **ARTICOLUL 11 - 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;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### **ARTICOLUL 13.-SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.20** m cu un soclu opac de cca **0.30** m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbusti

- în cazul incintelor depozitari de materiale refoșabile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 50 %.

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT volumetric = 10 mc/mp teren

## A 2 – SUBZONA UNITĂȚI AGRICOLE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu înălțimea maximă de 20,0m (cu excepția instalațiilor tehnice), cuprinzând activități agricole

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități agricole

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Următoarele activități sunt permise dacă nu produc dezagremente la limita zonei de locuit - fie au impact nesemnificativ asupra mediului fie sunt amplasate la distanță mare de

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora și vecinătatea
- 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 apelor meteorice.

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000** mp. și un front minim la stradă de **30,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10** metri în cazul strazilor de categoria a II-a și **6,0** m în cazul strazilor de categoria a III-a
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri, cu excepția retragerii spre zona de locuit, care va fi de minim 15,0 m pentru a permite realizarea perdelelor de protecție;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri, cu excepția retragerii spre zona de locuit, care va fi de minim 15,0 m pentru a permite realizarea perdelelor de protecție;

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A2**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **15.00** metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de **3,00** m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza și accese prin intermediul unor circulații private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul 9 – Parcaje** din cadrul **Prescripțiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri, cu excepția instalațiilor tehnice;

#### **ARTICOLUL 11 - 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;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelilor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50 m** cu un soclu opac de **0.30 m.** și o parte transparenta dublata de gard viu iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiiri opace de maxim 2,00m.

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice; prin exceptie, in cazul, pentru incinte situate pe artere secundare, cu trafic scazut, iar activitatea implica exclusiv autovehicole de marfa cu capacitate mica (autoutilitare) si rulajul este redus (sub 10 intrari/iesiri/zi) se admite amplasarea imprejmuirii pe aliniament;

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40 %.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- **CUT volumetric = 8 mc/mp teren**



## **V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și comunal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, spații verzi de protecție a infrastructurii

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apa, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- terenuri de sport
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje

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

- 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 clădiri noi 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.

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

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- 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 interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- 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 10 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 și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50** metri și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m;

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

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **15%**,

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim **0,30** mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare

## **CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE**

Zona transporturilor include urmatoarele subzone:

- **CC1** – zona transporturilor rutiere

### **CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**

Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- cai de comunicație rutiera: drumuri naționale, județene, comunale, străzi de categoriile I-IV
- lucrări de artă aferente cailor de comunicație rutiera
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Comuna, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vamă;
- Spații verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariați și pentru călători

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

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale;
  - zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzută în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;
  - depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

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

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;

- Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;

indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectului sau și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durata care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate -

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- conform reglementărilor din UTR adiacent -

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform reglementărilor din UTR adiacent -

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- conform reglementărilor din UTR adiacent -

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

### **ARTICOLUL 11 - 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 pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp și tratate peisagistic;

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50** metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale I1, I2, I4 împrejmuirile la strada vor avea 2,20 m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de CUT volumetric: 7,5 mc/mp

## **CC2 - ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.)
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători

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

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și a Ministerului Transporturilor, conform reglementărilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- în zonele de infrastructura feroviara propuse în strategia autoritatilor locale spre relocare sunt permise numai lucrările necesare pentru siguranța circulației

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

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice (20 m din axul CF) este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, fie și cu caracter temporar;
  - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
  - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate -

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate -

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate -

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- conform studiilor de specialitate -

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

- Înălțimea maximă admisă (cu excepția instalațiilor tehnice): 20 m

#### **ARTICOLUL 11 - 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 ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp și tratate peisagistic;

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **1.50** metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale I1, I2, I4 împrejmuirile la strada vor avea 2,20 m) și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2,0 m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5 mc/mp

## **G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodariei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitara și salubritate. Include

- **G1**- cimitire;
- **G2** – incinte tehnice;

Nu sunt incluse incintele destinate exclusiv birourilor aferente intreprinderilor de gospodarie comunala care se regasesc la capitolul IS1

## **G1- CIMITIRE**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA**

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

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

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

- Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit

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

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

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri.
- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament in cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă
- celelalte cladiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 m



## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța cladirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri,
- se interzice alipirea cladirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele cladirilor cu funcțiuni publice și de locuit

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanța minima între clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice
- se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea cladirilor P+1 cu  $H_{maxim} = 7.0$  metri.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii cladirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din cladirile înconjuratoare mai înalte.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- 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 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formand de preferință o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrata, cu plantatie inalta, cu latimea de 10,0 m
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- 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;

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre strada vor putea fi opace sau transparente cu soclu de 0,30 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maxima de **2.20** metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,20 m.
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 10%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 0,2 mp ADC / mp.teren

## **G2 – CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
  - incinte tehnice;
  - birouri;
  - clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei
  - gospodării de apă
  - trasee rețele
  - salubritate

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

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

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

- amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție, stabilită prin studii de specialitate

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5,00 m

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri,

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- conform normelor tehnice;

## **ARTICOLUL 11 - 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 înconjurătoare mai înalte.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%
- se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- 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;

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2.20 metri** și vor fi dublate cu gard viu; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțimea de maxim 2,20 m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- - conform normelor tehnice;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- - conform normelor tehnice;

## **EX – ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN**

**EX1** – paduri

**EX2** – zone destinate agriculturii

**EX3** – zone destinate lucrarilor majore de infrastructura

**EX4** – ape

**EZ5** – zonă exploatare sonde

### **EX1 – PADURI**

#### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

- sunt incluse toate padurile de pe raza comunei Pleșoiu, cu insemnat cu rol de ameliorare a climatului locuirii și de protecție;

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- fara obiect

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

Se admit numai utilizari legate direct de protectia si ameliorarea fondului forestier

- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari

Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

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

- Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

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

##### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafata minima a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic

##### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- fara obiect.

##### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- fara obiect

##### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Fara obiect

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau drumuri forestiere

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- nu se executa imprejmuiri in interiorul padurii; marcarea limitelor parcelelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- fara obiect

## EX2 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- sere, solarii
- perdele de protectie

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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).

- Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m; este permisă amplasarea unor sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in suprafata construita constructii si amenajari pentru productia agricola - sere, solarii, a caror amplasare nu este limitata.

- Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole se poate face dupa cum urmeaza:

- **Direct** in baza prezentului regulament in cazul sediilor firmelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente si posibilitate de bransare din reseaua electrica existenta, pentru incinte cu suprafata de maxim 500 mp.

- Pe baza **planurilor urbanistice de detaliu**, incluzand zona teritoriului fermei, aprobate in conditiile legii pentru alte cazuri decat cele din alineatul precedent si cel de mai jos.

- Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate. Zonele de protectie vor fi inscrise in **planul urbanistic de zonal** care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.

- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultura nu exista restrictii legale, Se recomanda totusi conasarea parcelelor in trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m

Pentru amplasarea sediilor de ferma vezi art.2

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.

Alimierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latura și 3,00 m pe cealaltă,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim **4.00** m lățime;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 7,00 metri (P+1); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- se admit soluții locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu (sarmă sau plasa de sarmă pe stalpi de lemn sau metal)
- pentru incinte construite gardurile spre drum vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim **1.50** m, cu soclu opac de 0,30 m și dublare cu gard viu iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,00 m și vor fi opace



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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **5 %**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = **0,10** mp ADC /mp teren

## **EX3 – ZONE DESTINATE LUCRARILOR MAJORE DE INFRASTRUCTURA**

Include culoare rezervate lucrarilor majore de infrastructura.

Potrivit legii, este interzisa autorizarea constructiilor pe traseul rezervat lucrarilor majore de infrastructura

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- lucrarile de infrastructura majora stabilite in baza planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii

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

- fara obiect

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

- orice alt tip de constructii decat cele aferente lucrarilor de infratructura respective

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- fara obiect.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Fara obiect

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrarilor de infrstructura respective

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- fara obiect

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- fara obiect

### **EX4 – Ape**

Include canale de desecare, oglinzi de apa, zone de baltire, etc,

Potrivit legii, este interzisa autorizarea constructiilor pe traseul apelor

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- fara obiect

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

- fara obiect

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

- - fara obiect

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- fara obiect.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Fara obiect

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrarilor de infrstructura respective

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- conform normelor tehnice

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- fara obiect

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- fara obiect

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- fara obiect

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- fara obiect

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform normelor tehnice

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- conform normelor tehnice

## **EX5 – Subzona exploatare-sonde**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- exploatare-sonde;

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

- fara obiect;

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

- orice utilizare cu exceptia celor mentionate la articolul 1 si 2.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă conform normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- constructiile vor fi retrase de la aliniament conform normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile se vor amplasa conform normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- fara obiect

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construabila numai dacă are asigurat un acces carosabil conform normelor specifice;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și în conformitate cu normele specifice; pentru norme specifice pe activitati vezi **capitolul 9 – Parcaje** din cadrul **Prescriptiilor generale**.

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor conform normelor specifice;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- fara obiect

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- fara obiect

**ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

fara obiect

**ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

fara obiect

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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = conform normelor specifice.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = conform normelor specifice

**SEF PROIECT,**

Urb. Augustina Stan

## ANEXA 1

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA PLEȘOIU, JUDEȚUL OLT

-sinteza-

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVATII
<b>IS– ZONE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL</b>				
<b>IS 1 – Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ, financiar bancar, comert, servicii, sănătate</b>	- P+2– 12,00 m - D = H/2 (conditionat D=H/4) - condiționat pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri	40.00%	1,2	Regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza specificul vecinatatii Distanța D redusa se admite numai pentru vecinatati compatibile
<b>IS 2 – Subzona de cult</b>	- se stabileste prin PUD, tinand seama de relatia cu vecinatatea; - D = H	- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi procentul de ocupare maxim al zonei in care se insereaza	- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi procentul de ocupare maxim al zonei in care se insereaza	Clopotnitele, turlele si alte elemente specifice cultului pot depasi inaltimea maxima
<b>IS 3 – Subzona constructiilor pentru invatamant</b>	- P+2 – 12,00 m - D = H - condiționat pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri	25.00%	0,75	Inaltime si CUT-ul se coreleaza specificul vecinatatii
<b>L - ZONA LOCUINTELOR</b>				
<b>L -Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P-P+2 niveluri, in zone construite</b>	- P+2, Hmax= 10,00 m - D = H	30.00%	0,9	Regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza specificul vecinatatii
<b>A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE</b>				
<b>A1 - Subzona productie si depozitare</b>	20,0 m cu exceptia instalatiilor tehnice	50.00%	CUT volumetric: 10 mc/mp	
<b>A2 – Subzonă unități agricole</b>	20,0 m cu exceptia instalatiilor tehnice	40.00%	CUT volumetric: 8 mc/mp	
<b>V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT</b>				
<b>V - Spații verzi publice cu acces nelimitat</b>	P+1 = 7,0 m-10 m	15.00%	0,3	
<b>CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE</b>				
<b>CC 1 - Zona transporturilor rutiere</b>	H=D și nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente,	50%	CUT volumetric: 7,5 mc/mp	

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVATII
	cu excepția instalațiilor tehnice			
<b>CC 2 - Zona transporturilor feroviare</b>	H=D și nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice	50%	CUT volumetric: 7,5 mc/mp	
<b>G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA si INFRASTRUCTURA</b>				
<b>G 1 - Cimitire</b>	P+1=7,0 m cu excepția clopotnitelor	10.00%	0,2	
<b>G 2 – Construcții și amenajări pentru gospodărie comunală</b>	--conform normelor tehnice;	--conform normelor tehnice;	--conform normelor tehnice;	
<b>EX - ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN</b>				
<b>EX1 - Paduri</b>	-	-	-	• fara obiect
<b>EX2 – Zone destinate agriculturii</b>	P+1 = 7 m cu excepția instalațiilor tehnice	5.00%	0,10	Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, in sedii de ferma
<b>EX3 - Zone destinate lucrarilor majore de infrastructura</b>	-conform normelor tehnice;	<b>--conform normelor tehnice;</b>	-conform normelor tehnice;	--conform normelor tehnice;
<b>EX4 - Ape</b>	-conform normelor tehnice;	<b>--conform normelor tehnice;</b>	--conform normelor tehnice;	
<b>EX5- Zona exploatare-sonde</b>	-conform normelor specifice	-conform normelor specifice	-conform normelor specifice	

**DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI PLEȘOIU**

- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel stabilit prin profilele strazilor, menționate la capitolul 8 din cadrul Prescripțiilor generale din Regulamentul local de urbanism și prezentate pe planșa de reglementări pentru circulații. **Proiectul drumurilor determină aliniamentul reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege, în baza programelor de dezvoltare ale autorității locale. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat.
- 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, spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejuririlor, 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 pentru depozitare casnică (magazii), pentru adăpostul animalelor de companie, pentru agrement (umbrare, chioscuri, pergole acoperite, sere); nu sunt admise în oraș anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subsistență sau comercializare.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu



inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;
  - daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.
- 
- **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 refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
  - **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.
  - În intersecții se admit unul sau doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade – *vezi desenul urmator*

## ZONE DE PROTECTIE

Zonele de protecție se stabilesc pe baza reglementarilor tehnice specifice fiecărui domeniu; o parte din reglementările respective, care include și referințe la zone de protecție: Legi, Ordonanțe de urgență, Ordonanțe, Hotărâri de guvern, Ordine de ministru (ex.: Legea apelor, Legea meteorologiei, Codul silvic, Legea drumurilor, Legea monumentelor etc) sunt cuprinse în anexa nr.4; alte reglementări sunt prezentate mai jos.

Nota: deoarece este în curs un amplu proces de armonizare a reglementarilor naționale cu reglementările europene, normativele actuale sunt enumerate doar orientativ; reglementările valabile la data autorizării unei construcții vor fi date de organismele în drept.

Detalii suplimentare și liste ale normativelor în vigoare la un moment dat se pot găsi pe site-urile ministerelor și autorităților de reglementare.

### • Diferite reglementări tehnice:

- Ordinul 51/2009 al ANRE – Condiții tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public pentru centralele electrice eoliene – norma tehnică;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 – Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea,

verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.

- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu: 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Ordinul 51/2009 al ANRE – Conditii tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public pentru centralele electrice eoliene – norma tehnica;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 – Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice

**CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat in conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea lucrurilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniul proprietatii, justitiei, precum si unele masuri adiacente, rectificata,
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare
- Legea 139/2000 privind meteorologia
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV: Rețeaua de localități, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr.78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificari prin Legea 426/2001, cu modificarile ulterioare

- HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare
- HG 621/2005 privind gestionarea deșeurilor de ambalaje, cu modificările ulterioare
- HG 448/2005 privind deșeurile de echipamente electrice și electronice, cu modificările ulterioare
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hartilor de risc natural la alunecări și inundații
- HG nr.382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Ordonanța de urgență nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată
- Legea nr.120/2006 a monumentelor de for public, cu modificările ulterioare
- Legea nr.51/2006 a serviciilor publice comunitare, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public
- Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă
- Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000

- Ordinul MLPAT nr.22/N/1996 privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96
- Ordinul MLPTL nr.141/N/1997 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97
- [Hotararea de Guvern nr. 1076/2004](#) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Hotararea de Guvern nr.445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului