

S. C. OLD ART PRO S. R. L.

Str. Mihai Viteazu, nr. 14, Suceava, jud. Suceava

CUI 16493657

tel: 0230 531 479. fax: 0230 531 479.

RO 720 058

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P. U. G.)
Comuna Capu Câmpului, Județul Suceava**

VOLUM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

**PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CÂMPULUI
JUDEȚUL SUCEAVA**

CONTRACT

NR. . 2019

DATA ELABORĂRII
2019

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CÂMPULUI

PROIECTANT GENERAL: S. C. OLD ART PRO S. R. L., Suceava

şef proiect R. U. R.: arh. Doru Ghiocel OLAŞ

proiectant: dr. ing. Ioana TEODORESCU

PROIECTANT DE SPECIALITATE TOPOGRAFIE: SC "CADASPLAN SOLUTIONS" S. R. L., Suceava

PROIECTANT DE SPECIALITATE GEOLOGIE:

proiectant: ing. Simona MORĂRIŢA

PROIECTANT DE SPECIALITATE REŢELE APĂ ŞI CANALIZARE:

proiectant: ing. L. POJOREANU

PROIECTANT DE SPECIALITATE REŢELE ELECTRICE ŞI DE TELECOMUNICAŢII:

proiectant: ing. L. POJOREANU

PROIECTANT DE SPECIALITATE REŢELE DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ:

proiectant: ing. Petru TOMAGU

ELABORATOR STUDIU DE FUNDAMENTARE:

Studiu de fundamentare în domeniul mediului:

elaborator: biolog, dr. Delia GUŞĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (P. U. G.) al comunei Capu Câmpului al comunei Capu Câmpului este adoptat de către Consiliul Local Capu Câmpului în baza art. 36 alin. 5 lit. c din Legea 215/2001 (actualizată) și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 (actualizată) și al Regulamentului General de Urbanism aprobat din HGR nr. 525/1996.

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic General (P. U. G.) se întocmește *Regulamentul local de urbanism*, care este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unității administrativ teritoriale.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul planurilor din P. U. G., sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

Suportul spațial convențional pentru care se instituie *Regulamentul local de urbanism* este unitatea teritorială de referință.

Regulamentul local de urbanism este un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local și trebuie realizat în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, și ulterior, cu legea nr. 50/1991 ce cuprinde prevederi cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Potrivit legii 350/2001, H. G. 525/1996, art. 31, alin. (1) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016 cap. VI, actualizarea și monitorizarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism este obligatorie în situația în care:

- a) Expiră termenul de valabilitate al documentației;
- b) Ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii Naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
- c) Se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare.

Conform art. 48, alin. 3 din legea nr. 350/2001, Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Modificarea *Regulamentul local de urbanism* aprobat se face numai în spiritul prevederilor *Regulamentului general de urbanism*.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a avut-o documentația inițială.

I. 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

2. 3. Regulamentul local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare. prezente. în. documentațiile. de. urbanism. și. amenajarea. teritoriului superioare, respectiv. Secțiunile. aprobate. ale. Planului. de. Amenajare. al. Teritoriului. Național sau Strategia de Dezvoltare a Județului Suceava. Prezentul Plan Urbanistic General (P. U. G.) și Regulament Local de Urbanism aferent au ca scop. eliminarea. disfuncțiilor. și. valorificarea. potențialul. de. dezvoltare. al. comunei. Capu Câmpului.

2. 4 Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Capu Câmpului după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta. Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările sale ulterioare, prin Planurile Urbanistice Zonale (P. U. Z.) elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.

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

2. 5 Zona de studiu și zona reglementată în documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Capu Câmpului după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimisionate astfel încât să se asigure o relație coerentă cu vecinătatea și cu cadrul urban existent al comunei Capu Câmpului, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă. Se vor evita. soluții. de. circulație. care. fragmentează. fluxurile. de. circulație. existente, care. sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

2. 6. Conform O. U. G. din 7 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, excepție făcând Planurile Urbanistice Zonale (P. U. Z.) prevăzute la art. 32 alin. 2 lit. c (din O. U. G. 7/2011), și ale Planurilor Urbanistice de Detaliu (P. U. D.) care pot fi inițiate de persoane fizice și juridice interesate în baza unui certificat de urbanism sau, după caz, al unui aviz de oportunitate.

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

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

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

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

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

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea administrației publice locale - nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată ulterior prin legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O. G. nr 43/1997 privind statutul juridic al drumurilor;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Ordin nr. 13/N/1999 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a PUG;
- Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordin nr. 201/N/2000 al ministrului Lucrărilor publice și amenajării teritoriului. Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Ordinul ministrului transporturilor construcțiilor și turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, nr. 1430/2005;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Român de Informații pentru aprobarea precizărilor privind avizarea

documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor nr. 34/N/1995 / M. 30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995;

- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Român de Informații, al ministrului justiției, al directorului Serviciului de Telecomunicații Speciale, al șefului Serviciului de Informații Externe și al directorului Serviciului de protecție și pază privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar nr. 3376 / MC / 2.05. 1996 / M. 3556 / 9.05. 1996 / 2102 / 8 .05. 1996 / 667/ CF / 9.05. 1996 / 4093 / 9.05. 1996 / 2012 / 7.05. 1996 / 14083 / 9.05. 1996 / D-821 / 8.05. 1996;
- Ordonanță de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța nr. 96 /1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul ministerului sănătății nr. 536/1997-Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 45/1998 al Ministerului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 49/1998 al Ministerului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- HGR nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 1995/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;
- Ordinul M. L. P. A. T., M. Ap. N., M. I. și S. R. I. nr. 34/N/M. 30/3. 422/4. 221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

- Ordinul nr. 542/2003 al Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea Metodologiei privind inițierea, programarea, achiziția, elaborarea, avizarea, aprobarea și valorificarea reglementărilor tehnice și a rezultatelor activităților specifice în construcții, amenajarea teritoriului, urbanism și habitat;
- Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07. 2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 – monumente dispărute – modificări și completări – modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 966bis/10. 11. 2005);
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes Național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24. 11. 2006), cu completările ulterioare;
- Ordinul M. C. C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- HGR nr. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare a monumentelor istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
- Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003-cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția. 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- HGR nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaz, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- HG nr. 1076/2004 privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor care intră sub incidența HG nr. 1076/2004;
- Legea meteorologiei nr. 139/2000;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată și actualizată;
- HGR nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării / autorizării privind securitatea la incendiu;

- HGR nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă;
- OMAI nr.129/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, modificat și completat cu OMAI nr.66/2020;
- Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor aprobate prin Ordinul ministrului internelor și reformei administrative nr. 163 / 2007 ;
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a – Instalații de stingere, indicativ P118/2 din 2013, cu modificările și completările ulterioare;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133- 2013, cu modificările și completările ulterioare;
- HG. nr.382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- HG nr.447/2003 pentru aprobarea normelor metodologic privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- Legea nr. 59/2016 privind controlul activităților care prezintă riscuri de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase;

I. 3. DOMENII DE APLICARE

3. 1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al comunei Capu Câmpului, precum și în perimetrul propus al acestuia valabil în următoarea decadă.

3. 2. Pentru zona centrală și zonele din extensiile de intravilan acolo unde este necesară reparcelarea, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale (P. U. Z.). Stabilirea ordinii elaborării P. U. Z. - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al comunei Capu Câmpului privind dezvoltarea localității.

I. 4. CONDIȚII DE APLICARE

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

4. 2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director și reglementator. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu (P. U. D.) sau Planuri Urbanistice Zonale (P. U. Z.). Aceste cazuri sunt detaliate în capitolul I. 5., precum și ulterior în conținutul regulamentului.

4. 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 (P. U. Z.), realizate și aprobate conform legii.

I. 5. DEROGĂRI DE LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

5. 1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P. O. T., C. U. T. și alte modificări conform legislației în vigoare.

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

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

5. 3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu (P. U. D.), însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul de oportunitate al Consiliului Județean Suceava și al Consiliului Local Capu Câmpului, conform legislației în vigoare;
- modificarea uneia dintre condițiile prevăzute în Planul Urbanistic General (P. U. G.) privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, P. O. T., C. U. T., edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale (P. U. Z.), elaborate și aprobate de Consiliul Județean Suceava și Consiliul Local al comunei Capu Câmpului, conform legislației în vigoare.

5. 4. Inițierea elaborării a documentațiilor de urbanism de tip P. U. D. sau P. U. Z. se va realiza conform legislației specifice în vigoare.

I. 6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

6. 1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM. DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P – P+1+M NIVELURI			
front minim	cuplat izolat	12 metri 14 metri	POT. maxim. în zone. rezidențiale din afara zonei protejate = 35%
suprafața minimă	cuplat izolat	400 mp. 600 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Intre 1/1 și 1/3		

INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+1+M NIVELURI			
front minim	înșiruit cuplat, izolat	8 metri 12 metri	POT. maxim. în zone. rezidențiale din

suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	afara. zonei protejate = 35%
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		

6. 2. Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea acestei disfuncționalități.

6. 3. Pentru parcelele cu o suprafață cuprinsă între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă mai lat de 30 metri sau cele între laturile cărora se stabilesc rapoarte de 1/3 și 1/5, modul construirii se va preciza prin Planul Urbanistic de Detaliu (P. U. D.).

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

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

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

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

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

6. 9. Amplasarea construcțiilor pe parcelă, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism, astfel:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.
- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale Planului Urbanistic Zonal (P. U. Z.) sau ale Planului Urbanistic de Detaliu (P. U. D.), concretizate prin rețeaua stradală, orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire.
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 ora și 30 minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

6. 10. Parametrii sanitari care trebuie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- Suprafața minimă a unei camere este de 12 mp;
- Suprafața minimă a bucătăriei este de 5 mp;
- Înălțimea sub plafon este de 2,60 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute în așa fel în cât să permită ventilarea naturală.

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

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

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide sunt izolate acustic și sunt prevăzute cu posibilitate de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor. Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- Baie / grup sanitar - 22°C;
- Cameră de zi - 22°C;
- Dormitoare - 22°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să permită circulația comodă a copiilor, a persoanelor în vârstă și ale celor cu dizabilități prin intermediul unor culoare de trecere de minim 1,20 m lățime, să nu existe trepte / diferențe de nivel nejustificate sau planuri înclinate între camere, să fie iluminate corespunzător;
- Să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor sau vaporilor;
- Să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu unde se pot produce zgomote, mirosuri sau vapori;
- Să permită deschiderea comodă a ușilor interioare;
- Băile sau grupurile sanitare nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor;
- Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente;

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

Fiecare cameră va fi izolată acustic față de cele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate care au altă destinație decât cea de locuit.

I. 7. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

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

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

7. 4. Regulamentul este alcătuit pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință:

L – ZONE DE LOCUINȚE
. Li – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu; P. O. T.: 35%; C. U. T.: 1.00; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H max cornișă: 8,00 m;
IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR (de interes general)
P. O. T.: 50%; C. U. T.: 1. 50; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H max cornișă: 10,00 m;
ZONE MIXTE
L/IS – subzona mixtă situată înțesut tradițional cu regim de construire discontinuu; P. O. T.: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H maxim cornișă = 9,00 m;
L/T – subzona mixtă compusă din locuințe tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare; P. O. T.: 40%; C. U. T.: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H maxim cornișă = 10,00 m;
ID/IS - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii; P. O. T. :60%; C. U. T.: 1. 80; Regim. maxim. de înălțime: P+1+M; H maxim cornișă = 12,00. m. / tehnologic;
GC – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ
GC/TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare; . P. O. T.: 85%; C. U. T. tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; H maxim cornișă=tehnologic; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
GC – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente; P. O. T.: 85%; C. U. T. tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; H maxim cornișă. = 3,00 m;

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI
SP1 – subzona. spațiilor. verzi. amenajate, scuarurilor. publice, parcuri, spații. verzi. de agrement cu acces nelimitat; P. O. T.: 15%; C. U. T.: 0. 15; Regim maxim de înălțime: P; H maxim cornișă: 3,00 m; SP1 – amenajări sportive; P. O. T.: 85%; CUT: -; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție; P. O. T. :-%; C. U. T.: -; Regim maxim de înălțime: -; H maxim cornișă: - m;
CC– ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
P. O. T.: 85%; C. U. T.: -; Regim maxim de înălțime: -; H maxim la cornișă: - m; Cr – subzona transporturilor rutiere și ale amenajărilor aferente; P. O. T.: 85%; C. U. T.: -; Regim maxim de înălțime: -; H maxim la cornișă: - m; Cf – subzona transporturilor feroviare și ale amenajărilor aferente; P. O. T.: 85%; C. U. T.: -; Regim maxim de înălțime: -; H maxim la cornișă: - m;
TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ
P. O. T.: -; C. U. T.: -; Regim maxim de înălțime: -; H maxim la cornișă: - m;
EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN
EX1 – zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora; EX2 – zone rezervate pentru activități agricole; EX3 – zone rezervate pentru activități forestiere; EX4 – zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

7. 5. Prevederile. regulamentului. urmăresc conturarea unei viziuni de dezvoltare a comunei Capu Câmpului în perioada. 2016-2026, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și al disfuncțiilor.

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

I. 8. ZONE EXPUSE LA RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

8. 1. Autorizarea executării construcțiilor sau ale amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
8. 2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent acestui Plan Urbanistic General.
8. 3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic, se eliberează în conformitate cu competențele. stabilite. prin. Legea. 69/1991. (republicată, cu. modificări. ulterioare). și. Legea. nr. 50/1991 (republicată) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor localităților vizate.
8. 4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verficator Af atestat.
8. 5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Capu Câmpului se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impuse de Apele Române. Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

8. 6. Stabilirea. limitei. intravilanului. se. va. face. pe. baza. hărților. cu. zona. geotehnică. și. a probabilității de producere a alunecărilor de teren de risc de instabilitate.

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

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

II. PRESCRIȚII SPECIFICE

și reabilitare a zonelor se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale (P. U. Z.) pentru zonele construite protejate, conform legii. Până la aprobarea acestora, autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Aprobarea documentațiilor de tip Plan Urbanistic Zonal (P. U. Z.) sau Plan Urbanistic de Detaliu (P. U. D.) în interiorul zonei construite protejate, este interzisă. Este admisă construcția de locuințe cu regim de înălțime maxim P+M, în regim discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora. Acoperișurile de tip șarpantă sunt realizate în patru ape, cu învelitoare din șită.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza doar în cazul în care acestea nu alterează valoarea identificată.

Este recomandată ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție ale monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se realizeze în colaborare cu Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Suceava.

II. I. ZONE PENTRU LOCUINȚE -L

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire cuprinde din următoarele subzone funcționale:

Li – subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu situate în afara zonei construite protejate.

Subzonele funcționale sunt delimitate pe baza următoarelor criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;

- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

În zonă sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici;

Toate obiectivele vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală ale subzonelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp (suprafață desfășurată) și 100 mp (suprafață construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admit funcțiuni turistice cu condiția ca ponderea din SD a funcțiunii de locuire va fi de minim 30 %;
- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea construcțiilor de locuințe înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane). În cazul în care se doresc astfel de construcții se vor întocmi documentații de urbanism (P. U. Z. și R. L. U.).
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția. ca. acestea, prin. funcționarea. lor, să. nu. creeze. disconfort. și. riscuri. pentru. sănătatea locatarilor; pentru. unitățile. sus-menționate. se. vor. asigura. mijloacele. adecvate. de. limitare. a factorilor nocivi;

- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 119/2014;
- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperișului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stă îi de betoane;
- autobaze;
- stă îi de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natură lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5. 2. din R. L. U. ,
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor		Dimensiune minimă a parcelelor în cazul concesiunii	
	Suprafața m ²	. Lățime front (metri)	Suprafața m ²	. Lățime front (metri)
Cuplat	400	12	500	12
Izolat	600	14	500	12
Parcelă de colț	600	14 (2x7)	500	12(2x6)

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

În zonele cu parcelări existente unde terenul disponibil a condus la dimensiuni mai mici decât cele prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă de minim 12 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,00 metri pe cele de categoria a III-a.

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament;
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective: retras față de aliniament cu minim 1,90 metri pe străzi de categoria III; retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite realizarea nici unei construcții, excepție făcând împrejuririle, aleile de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului.

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

- Clădirile semi-cuplate se vor lipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală în cel puțin cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt

față de teren), însă care nu trebuie să depășească 3.0 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate și care au ferestre cu vedere spre acestea, clădirea se va realiza în regim izolat.

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, însă care nu trebuie să depășească 2.0 metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, (măsurată în punctul cel mai înalt față de teren), însă care nu trebuie să depășească 5.0 metri.
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar andosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia. Această prevedere nu este valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, obținut legal;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la câte un acces carosabil spre curtea interioară la fiecare 30,00 metri de front printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții; numărul acceselor la același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- În toate cazurile. este. obligatorie. asigurarea. accesului. în. spațiile. publice. a. persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă aceasta nu are prevăzut; un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- orice. acces. la. drumurile. publice. se. va. face. conform. avizului. și. autorizației. speciale. de construire eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor a căror destinație impune existența spațiilor de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea vehiculelor este admisă în afara circulațiilor publice (doar în interiorul parcelei);
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate se va realiza prin amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcelă proprie;
- Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² suprafață desfășurată;

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă)-(metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă)-(metri)	Număr niveluri convenționale (2. 75 metri)
Li	8	12	P+1+M

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile trebuie să contribuie la respectarea armoniei contextului și al specificului local, prin intermediul unor proporții corecte, a volumului lor, prin utilizarea materialelor de bună calitate și prin respectarea culorilor specifice zonei;
- Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- Panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor. (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Nu se admis. un raport. plin-gol. al. fațadelor. mai. mare. decât. cel. prezent. în. vecinătatea construcției;
- Se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- Nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
- Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și al lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;
- Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de reglementări urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau șarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.) Vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectură originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea / extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale respectând normele sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea acestora trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, coteț, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoierului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel realizați încât să prevină orice contaminare exterioară. Vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton și vor fi prevăzuți cu ghizduri cu o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor). Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice. dispunerea. antenelor. tv-satelit. în. locuri. vizibile. din. circulațiile. publice. și dispunerea vizibilă a cablurilor Catv;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, este interzisă dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor cu alte destinații decât tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisaje sub forma unor grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor planta arbori la fiecare 40 mp;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;
- în vecinătatea monumentelor istorice precum și în zonele de protecție ale acestora realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață a parcelei ocupată de obiectiv și neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri (sau conform înălțimii specifice zonei) iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (lemn) sau transparente (plasa de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau ale unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejuririle cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

- Li: P+1+M
- P. O. T. maxim = 35 %
- vezi *Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.) - Li

- Li: P+1+M

- C. U. T. maxim = 1.00
- vezi *Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II. 2. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC – IS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **IS** este delimitată pe baza următoarelor criterii:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA IS

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zona admite următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- este permisă realizarea de clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului (sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natură activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul) cu condiția ca

nivelul parterului și al mezaninului al frontului dinspre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția că acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- pentru parcelele unde există locuințe se admit locuințe noi și anexe gospodărești;
- se admite conversia în alte funcțiuni ale locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile educaționale;
- pentru unitățile care, prin specificul activităților, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de instituțiile educaționale;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Construcții provizorii;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe fațade care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- Activități care utilizează terenul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare și producție;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Unități agricole;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Interdicția temporară de construire este instaurată în toate zonele în care există posibilitatea apariției alunecărilor de teren sau ale inundațiilor, până la întocmirea. unui. studiu. geotehnic. sau. hidrologic. aprofundat. conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;

- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I. 7. din R. L. U. (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
- Pentru parcelele care situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt admise doar activități agricole care afectează solul până la o adâncime de maxim 30 cm, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat că sit arheologic și descărcarea sa de sarcina arheologică, de asemenea, este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiționări și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni cu privire la condițiile de amplasare sau ale celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau ale celei rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

Nu. se. vor. autoriza. construcții. definitive. în. zonele. expuse. la. riscuri. naturale. previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5. 1. din R. L. U.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și ale altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5. 2. din R. L. U.
- Este interzisă realizarea oricărei construcții sau amenajări (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(3) – dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor	
	Suprafața m ²	. Lățime front (metri)
Cuplat	300	18
Izolat	600	25

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

În zonele cu parcelări existente unde terenul disponibil a condus la dimensiuni mai mici decât cele prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă de minim 12 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri, cu respectarea profilelor transversale stabilite în planșele de circulații.

- Amplasarea clădirilor care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se va realiza prin retragere. de la aliniament la o distanță de minim 5.00 metri, cu condiția să nu lase la vedere calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- raportat la caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase la vedere calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi vor fi retrase de la aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, în cazul în care acestea sunt situate în afara zonelor de siguranță a D. J.;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării P. U. G. și R. L. U. prin documentații de P. U. Z. și P. U. D., se va face conform documentațiilor aprobate aflate în corelare cu prezentul regulament de urbanism.

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

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

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe;
- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (dar nu mai mică de 3 m) pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și al mijloacelor de salvare ($l = \min. 3,0 \text{ m.}$).
- În cazul unităților care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice și iritante, etc., amplasarea se realizează în clădiri separate, la o distanță de

minim 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța este măsurată între fațada locuinței și limita suprafeței unității respective. Pentru aceste unități se asigură mijloacele adecvate de limitare a acțiunii factorilor nocivi astfel încât acestea să se poată încadra în standardele prevăzute de normele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă toate drumurile secundare și comunale vor avea minim circulația pe benzi de 7 metri lățime și un trotuar de 1 metru lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, obținut legal;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la câte un acces carosabil spre curtea interioară la fiecare 30,00 metri de front printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții; numărul acceselor la același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă aceasta nu are prevăzut; un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va realiza un. parcaj propriu, în cooperare sau prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. situat. la distanța de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă)-(metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă)-(metri)	Număr. niveluri convenționale (4.00 metri)
IS	10	14	P+1+M

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile trebuie să contribuie la respectarea armoniei contextului și al specificului local, prin intermediul unor proporții corecte, a volumului lor, prin utilizarea materialelor de bună calitate și prin respectarea culorilor specifice zonei;
- Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- Panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparențe aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezența în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- Se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- Nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
- Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și al lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;

- Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de reglementări urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau șarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.) Vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectură originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare că și compoziție acestora.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea / extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale respectând normele sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea acesteia trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, coteț, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel realizați încât să prevină orice contaminare exterioară. Vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton și vor fi prevăzuți cu ghizduri cu o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor).
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor Catv;

- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, este interzisă dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor cu alte destinații decât tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisaje sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor planta arbori la fiecare 40 mp;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;
- În vecinătatea monumentelor istorice precum și în zonele de protecție ale acestora realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață a parcelei ocupată de obiectiv și neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri (sau conform înălțimii specifice zonei) iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (lemn) sau transparente (plasa de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau ale unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejuririle cu caracter temporar (la șantieri de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

- **IS: P+1+M**
- **P. O. T. maxim = 50 %**
- **vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

ARTICOLUL 18– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.) - Li

- IS: P+1+M
- C. U. T. maxim = 1. 50
- vezi ***Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***

II. 3. ZONE MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

L/IS - subzonă mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu. Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a comunei Capu Câmpului în zonele de locuire individuală. Zona mixtă **L/IS** a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent în care se regăsește locuirea individuală. Subzona este compusă din funcțiuni complementare subzonelor L și IS.

ID/IS - subzonă mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONELOR MIXTE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L/IS

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- amenajări peisaje, spații de belvedere, mobilier urban specific.

L/T

- Instituții, servicii, echipamente publice și de turism, agrement, amenajări complementare și sportive;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- Spații plantate - scuaruri;
- Amenajări peisaje, spații de belvedere, mobilier urban specific;
- Parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;
- Spații libere pietonale;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

ID/IS

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren - în suprafața minimă de 1500 mp, maximă fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 2000 mp ADC (1000 mp S vânzare) parcaje la sol;
 - Spații libere pietonale;
 - Spații plantate - scuaruri;
 - Spații de alimentare cu carburanți;
 - Unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- Obiective tehnico-edilitare. care. promovează. utilizarea. energiei. regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.
 - Unități de alimentație publică;
 - Servicii comerciale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă că activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din aria desfășurată construită;
- La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a acțiunii factorilor nocivi;
- În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- Dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 119/2014;
- Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigura o zonă de protecție sanitară fără de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

L/T

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă că activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din suprafața desfășurată a clădirii;

- Se admite completarea cu clădiri comerciale unde structura zonală permite, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediată vecinătate;
- La. parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, cu condiția ca acestea, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor;
- În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- Dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 119/2014;

ID/IS

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția că acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcelă pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II. 2, Art. 4 din prezentul regulament;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția că acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

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

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

- a). producție manufacturieră;
- b). birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c). activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L/IS

Se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistența care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectură și deteriorează finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stăți de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

L/T

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectură și deteriorează finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane, autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Rulotele izolate și parcurile de rulote în afara campingurilor special amenajate și autorizate.

ID/IS

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

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

- Interdicția temporară de construire este instaurată în toate zonele în care există posibilitatea apariției alunecărilor de teren sau ale inundațiilor până la întocmirea unui studiu geotehnic conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;

- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcina arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni referitoare la condițiile de amplasare sau ale celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

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

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5. 1. din R. L. U.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5. 2. din R. L. U.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții. provizorii chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

L/IS -sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)– dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor	
	Suprafața m ²	Lățime front (metri)
Cuplat	300	12
Izolat	400	15

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

În zonele cu parcelări existente unde terenul disponibil a condus la dimensiuni mai mici decât cele prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă de minim 12 metri.

L/IS -sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)– dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor	
	Suprafața m ²	. Lățime front (metri)
Izolată	1000	15

* realizarea construcțiilor înșiruite sau cuplate este permisă doar pe baza unui Plan Urbanistic Zonal (P. U. Z.) aprobat;

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

În zonele cu parcelări existente unde terenul disponibil a condus la dimensiuni mai mici decât cele prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă de minim 12 metri.

ID/IS -sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)– dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor	
	Suprafața m ²	. Lățime front (metri)
Izolată	1000	15

* deschiderea minimă la stradă (15 m) trebuie să permită realizarea perdelelor de protecție compuse din trei rânduri de arbori.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L/IS

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 5,00 metri cele de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția că clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane se recomandă alipirea noii construcții la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim 5.00 metri față de acesta.

L/T

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 5,00 metri cele de categoria a III-a.

- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția că clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane se recomandă alipirea noii construcții la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim 5.00 metri față de acesta.

În cazuri excepționale, când configurația terenului nu permite amplasarea construcțiilor conform aliniamentelor specificate anterior, este admisă amplasarea lor în zona cea mai favorabilă.

ID/IS

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,00 metri cele de categoria a III-a.

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

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

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

L/IS, L/T, ID/IS

- Amplasarea clădirilor se face în consens cu amplasarea tradițională pe parcelă a clădirilor principale și ale anexelor gospodărești;
- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și a acțiunii factorilor nocivi, sau din nevoia de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.
- Distanță. minimă. admisă. de. Codul. Civil. între. fațadele. cu. ferestre. și. balcoane. și. limita proprietății (împrejmuită. sau nu) este de 2,00 m sau de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri .

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

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe;
- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere. față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (dar nu mai mică de 3 m) pentru a permite întreținerea acestora, accesul. mijloacelor de. stingere a. incendiilor, precum și. al. mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.).

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile menționate anterior se asigură mijloacele adecvate de limitare a acțiunii factorilor nocivi, astfel încât să se încadreze în standardele prevăzute de normele în vigoare.

ID/IS

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L/IS

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, obținut legal;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la câte un acces carosabil spre curtea interioară la fiecare 30,00 metri de front printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții; numărul acceselor la același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă aceasta nu are prevăzut; un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament sunt determinate conform anexei nr. 4 la HGR nr. 125/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

L/T

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, obținut legal;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la câte un acces carosabil spre curtea interioară la fiecare 30,00 metri de front printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții; numărul acceselor la același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă aceasta nu are prevăzut; un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament sunt determinate conform anexei nr. 4 la HGR nr. 125/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

ID/IS

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, cu lățimea de minim 4,00 m, instituită legal printr-o proprietate adiacentă, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor grele de transport;
- Accesul pe parcelă din străzi de categoria I și a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi grele sau agabaritice;

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament sunt determinate conform anexei nr. 4 la HGR nr. 125/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L/IS

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va realiza un parcaj propriu, în cooperare sau prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la distanța de maxim 200 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

L/T

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va realiza un parcaj propriu, în cooperare sau prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la distanța de maxim 200 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

ID/A

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, aleile și circulațiile pietonale aferente, etc.), fiecare unitate având prevăzut în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul retragerii față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu condiția ca acesta să fie înconjurat de un grad viu; se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va realiza un parcaj propriu, în cooperare sau prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la distanța de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**L/IS, L/T, ID/A**

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă)-(metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă)-(metri)	Număr niveluri convenționale (3.00 metri)
L/IS	9	12,50	P+1+M
L/T	10	14	P+1+M
ID/IS	12 / tehnologic	15 / tehnologic	P+2E

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**L/T**

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile trebuie să contribuie la respectarea armoniei contextului și al specificului local, prin intermediul unor proporții corecte, a volumului lor, prin utilizarea materialelor de bună calitate și prin respectarea culorilor specifice zonei;
- Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- Panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparențe aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezența în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- Se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

- Nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
- Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și al lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;
- Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de reglementări urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau șarpantei acestora cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.). Vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectură originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora.

ID/IS

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și vecinătățile imediate;
- Fațadele laterale și posterioare vor avea un limbaj arhitectural comun cu cel al fațadei principale;
- Acoperirea clădirilor va ține seama de faptul că acestea sunt percepute și din interiorul clădirilor înconjurătoare cu funcțiuni publice, al căror regim de înălțime este mai ridicat.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L/T

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

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor Catv;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, este interzisă dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor cu alte destinații decât tehnice sau industriale.

ID/IS

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

instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea. apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;

- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc).

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L/T

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisaje sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor planta arbori la fiecare 40 mp;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- În toate parcajele va fi plantat în mod obligatoriu cel puțin un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;
- Din considerente economice și de reducere a cheltuielilor de întreținere, este recomandată plantarea speciilor locale, adaptate condițiilor de mediu.

ID/IS

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

L/IS+ L/T

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

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri (sau conform înălțimii specifice zonei). iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (lemn) sau transparente (plasa de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau ale unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

ID/IS

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul D. T. A. C. în condițiile prezentului R. L. U.;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe că și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel:
- Împrejmuirile spre aliniament pot fi opace, și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2,00 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

- L/IS: P. O. T. maxim = 50%
- L/T: P. O. T. maxim = 40%
- ID/IS: P. O. T. maxim = 60%

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

ARTICOLUL 18– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.)

- L/IS: C. U. T. maxim = 1. 50
- L/T: C. U. T. maxim = 1. 20
- ID/IS: C. U. T. maxim = 1. 80

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

II. 4. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE – ID

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona funcțională ID este delimitată pe baza următoarelor criterii:

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază ale
 - obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcelă pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II. 2, Art. 4 din prezentul regulament;
 - se admit următoarele funcțiuni cu condiția că acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
1. Instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - instituții financiare sau bancare;
 - poșta și telecomunicații.
 2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări *en-gros* cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări *en-detail* numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Interdicția temporară de construire este instaurată în toate zonele în care există posibilitatea apariției alunecărilor de teren sau ale inundațiilor alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea să de sarcina arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni referitoare la condițiile de amplasare sau ale celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5. 1. din R. L. U.;
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5. 2. din R. L. U.;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții. provizorii chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

ID -sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor	
	Suprafața m ²	. Lățime front (metri)
Izolată	3000	25-30

În zonele cu parcelări existente, unde terenul disponibil a condus la apariția unor parcele mai mici decât cele prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața va fi de minim 300 mp, iar frontul la stradă de minim 15 metri.

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

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 5,00 metri cele de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot acceptă retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția că clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane se recomandă alipirea noii construcții la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respectă aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim 5.00 metri față de acesta.

L/T

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 5,00 metri cele de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot acceptă retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția că clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane se recomandă alipirea noii construcții la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respectă aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim 5.00 metri față de acesta.

În cazuri excepționale, când configurația terenului nu permite amplasarea construcțiilor conform aliniamentelor specificate anterior, este admisă amplasarea lor în zona cea mai favorabilă.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,00 metri cele de categoria a III-a.

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

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

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

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe;
- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice;
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (dar nu mai mică de 3 m);
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile menționate anterior se asigură mijloacele adecvate de limitare a acțiunii factorilor nocivi, astfel încât să se încadreze în standardele prevăzute de normele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ID

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, cu lățimea de minim 4,00 m, instituită legal printr-o proprietate adiacentă, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor grele de transport;
- Accesul pe parcelă din străzi de categoria I și a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi grele sau agabaritice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar în cazul în care există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament sunt determinate conform anexei nr. 4 la HGR nr. 125/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 metri și înălțime de 3, 5 metri;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de elemente de mobilier urban, acestea trebuind să fie în permanență libere.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va realiza un parcaj propriu, în cooperare sau prin concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la distanța de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 metri cu excepția clădirilor și ale instalațiilor care fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public (strada) și domeniul privat - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și vecinătățile imediate;
- Fațadele laterale și posterioare vor avea un limbaj arhitectural comun cu cel al fațadei principale;
- Acoperirea clădirilor va ține seama de faptul că acestea sunt percepute și din interiorul clădirilor înconjurătoare cu funcțiuni publice, al căror regim de înălțime este mai ridicat.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea. apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente în administrarea resurselor de apă;
- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc).

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul D. T. A. C. în condițiile prezentului R. L. U.;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel:
- Împrejmuirile spre aliniament pot fi opace, și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2,00 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

- ID: P+2*+M
- P. O. T. maxim = 60 %

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

ARTICOLUL 18– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.) - Li

- ID: P+2*+M
- C. U. T. maxim = 1.80

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

II. 5. ZONE PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT – SP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzonă spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat pentru care regimul de înălțime va fi de maxim P, având P. O. T.: 15% și C. U. T.: 0. 15;

– subzonă amenajări sportive, pentru care procentul maxim de ocupare a terenului se va încadra în următorii parametrii, în conformitate cu R. G. U., Anexă 2, art. 2. 2. 4 :

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

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

Subzonele funcționale ale zonei de SP sunt delimitate pe baza următoarelor criterii:

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

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

- spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- spații verzi publice de folosință specializată.

1. Grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ.

2. Cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire.

3. Baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță:

- spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexe și baze sportive;
- spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- culoare de protecție față de infrastructură tehnică;
- păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - SP

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații. pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații. pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; - sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;

SP2

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1

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

SP2

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP1+2

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

Conform ordinului 119/2014, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- Obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau poluează apa, aerul, solul;
- Unităților zootehnice;
- Unităților de transporturi;
- Stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- Arterele de circulație cu trafic rutier greu;

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

- Interdicția temporară de construire este instaurată în toate zonele în care există posibilitatea apariției alunecărilor de teren sau ale inundațiilor până la întocmirea unui studiu geotehnic conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcina arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni referitoare la condițiile de amplasare sau ale celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE – SP1+SP2

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5. 1. din R. L. U.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5. 2. din R. L. U.

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții. provizorii chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

SP1

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP1+SP2

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

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

SP1+SP2

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face ținând seama de:

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

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

SP1+SP2

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1+SP2

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar în cazul în care există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament sunt determinate conform anexei nr. 4 la HGR nr. 125/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de elemente de mobilier urban, acestea trebuind să fie în permanență libere.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1+SP2

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform
- anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare;
- Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigură prin cumularea numărului necesar pentru fiecare funcțiune din parcelă și se vor amplasa adiacent acceselor carosabile;
- Dacă condițiile specifice permit, se poate folosi domeniul public pentru parcaje ale funcțiunilor din subzonă SP1, fără a afecta circulația în zonă;
- Nu se vor autoriza construcții de garaje în zona de parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, *loisir* (SP1).
- Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru spații de parcare care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu terenuri adiacente la DN.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1+SP2

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

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1+SP2

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

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

SP1+SP2

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime iar la patru locuri de parcare va fi plantat cel puțin un arbore.
- din considerente ecologice și de reducere a cheltuielilor de întreținere de la buget, este se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice;

Conform ordinului 119/2014, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreării trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W. C. -uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

- **SP1: P***
- **P. O. T. maxim = 15 %**
**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*
- **SP2: -***
- **P. O. T. maxim = -**
**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.)

- **SP1: P***
- **C. U. T. maxim = 0.15**
**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*
- **SP1 construcții și amenajări sportive: ***
- **C. U. T. maxim = -**
**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*
- **SP2: ***
- **C. U. T. maxim = -**
**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II. 6. ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE ȘI ALE AMENAJĂRILOR AFERENTE – Cr

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor rutiere și ale amenajărilor aferente situată pe parcele distincte; Zona funcțională a Cr este stabilită în funcție de funcțiunea dominantă.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- parcaje la suprafață, subterane și supraterrane și amenajări aferente;
- stații de carburanți aferente circulațiilor pe căile rutiere;

- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor,
- necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R. G. U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R. G. U. - art. 33 și Anexă Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și post utilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu;
- 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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea intersecțiilor și ale căilor de comunicație rutieră;
- drumuri Naționale - 22 m;

- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzonă funcțională aparținătoare;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților. specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare. impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Conform OUG 43/1997:

- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei
- drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum. și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță ale drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexă nr. 1 din OUG 43/1997;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;
- zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de altă a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexă nr. 1, din OUG 43/1997;
- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația că acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;

- zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile Naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5. 2. din R. L. U. ,
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

Pentru crearea unor parcele noi, necesare realizării căilor de comunicații se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale (P. U. Z.) cu regulament aferent și studiu de circulație (unde este necesar), cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru o bună utilizare a zonei funcționale construcției și amenajări pentru căi de comunicație.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament se face conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii. Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare zonă funcțională în parte.

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

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare se face conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii. Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare zonă funcțională în parte.

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

Amplasarea construcțiilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă se face conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare se face conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare zonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulațiilor publice;

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va realiza un. parcaj propriu, în cooperare sau prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la distanța de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- Sunt admise în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizării spațiilor libere și amenajărilor peisaje ale plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan;
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Suprafețele libere, neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi tratate peisagistic și plantate cu arbori la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

- **Cf+Cr: -***
- **P. O. T. maxim = 85 %**

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

ARTICOLUL 18– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.) - Li

- **Cf+Cr: -***
- **C. U. T. maxim = -**
- **vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*
-

II. 8. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ – GC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

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

GC – subzona cimitirelor;

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA GC

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică și termică;
- transportul public urban;
- piețe comerciale;
- salubritate;

- întreținerea spațiilor plantate (tratate în R. L. U. la **capitolul V – Spații verzi**);

GC - cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI GC/TE+GC

Se va asigura respectarea normelor de protecție sanitară în vigoare cu regim sever;

GC

- în cazul obiectivelor care dispun de sursă de apă proprie, se va asigura o zonă de protecție de 50 m;
- Pentru noile cimitire se va asigura o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci, care include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale;
- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent, pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Pentru incintele amplasate în zone rezidențiale sunt interzise orice activități care prezintă risc tehnologic și poluează prin natura activităților specifice întreprinse sau a celor de transport;
- Densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației perimetrare sau din lungul acestora.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Interdicția temporară de construire este instaurată în toate zonele în care există posibilitatea apariției alunecărilor de teren sau ale inundațiilor, până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I. 7. din R. L. U. (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
- Pentru parcelele care situate în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt admise doar activități agricole care afectează solul până la o adâncime de maxim 30 cm, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat

că sit arheologic și descărcarea sa de sarcina arheologică, de asemenea, este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiționări și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni cu privire la condițiile de amplasare sau ale celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau ale celei rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile

(alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5. 1. din R. L. U.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și ale altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5. 2. din R. L. U.
- Este interzisă realizarea oricărei construcții sau amenajări (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.
- Este interzisă amplasarea surselor de apă în cimitire și în zona de protecție sanitară a acestora. Alimentarea cu apă se va face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse amplasate în afara razei de protecție.

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

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

GC/TE

- Pentru diferite servicii și birouri, suprafața minimă a parcelei este de 200 mp cu un front la stradă de 12 minim metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC/TE+GC

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, cu o lungime de 12,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- Clădirile noi sau cele reconstruite pentru birouri vor fi dispuse pe aliniament în cazul în care majoritatea clădirilor amplasate pe acea stradă sunt noi și se află în aceeași situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

GC/TE

- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a, și de minim 8 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 8 - 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 6.0 metri;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

GC/TE

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

GC

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC/TE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC/TE

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

GC

- Parcajele se vor asigura în afara circulației publice, iar arborii se vor planta la fiecare patru locuri de parcare;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și al indicelui de motorizare.

GC/TE + GC

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

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC/TE

- Înălțimea clădirilor și instalațiilor va respecta prevederile proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

GC

- În cazul construcțiilor anexă destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 3,00 m, iar regimul de înălțime va fi parter.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC/TE + GC

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

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE + GC

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

GC

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în zona de protecție sanitară a acestora, alimentarea cu apă realizându-se exclusiv în sistem centralizat sau din surse amplasate în afara zonei de protecție;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al deșeurilor;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua publică de canalizare.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC/TE

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

- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;

GC

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și formale) se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (D. T. A. C.). în condițiile prezentului R. L. U. sau în contextul altei documentații de urbanism (P. U. D.);
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe că și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel:
- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației;
- Este preferabil ca împrejmuirile decorative cu o înălțime de maxim 2,20 m să fie transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

- GC/TE: -*
- P. O. T. maxim = -
- GC: P*
- P. O. T. maxim = -

pentru dimensionarea unui loc de veci se vor alocă 10,00 mp din care 15 % circulații rutiere și pietonale, 3% spații verzi amenajate și 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mausolee, clădiri anexe);

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

ARTICOLUL 18– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.) - Li

- GC/TE: -*
- C. U. T. maxim = -
- GC: P*
- C. U. T. maxim = -

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

II. 8. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ – TH

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA TH

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;
 - Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;
 - Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;

- evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și / sau substanțelor periculoase;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

- Oricărei construcții în zonele indicate ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatere, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P. U. G., ale proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.
- Interdicția temporară de construire pentru lucrări de extindere a căilor de comunicații existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (P. U. Z. cu regulament) și a documentațiilor specifice.
- În zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și reamenajare nu se vor autoriza construcții până la realizarea unor proiecte de specialitate în conformitate cu prevederile Legii 10/1995.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

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

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

- trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop;
- amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor;
- transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
- transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători;

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

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

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

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare;

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE MAXIMĂ A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P. O. T.)

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C. U. T.)

II. 10. ZONE AFLATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN – EX GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei corelate cu cele ale comunelor limitrofe trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare ale terenurilor aflate la limita teritoriului administrativ.

Utilizarea acestora pentru construcții se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Restricții provizorii recomandate

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

Unitățile teritoriale de folosință ale comunei Capu Câmpului sunt:

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

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere;

EX4 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

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

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

DRUMURI – GENERALITĂȚI ȘI CARACTERUL ZONEI

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

Teritoriul comunei Capu Câmpului este traversat de drumul național DN 2E și drumul județean DJ 209 C. Limitele zonelor de siguranță ale drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament:

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

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

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

Categoria drumului	Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție (m)
Autostrăzi	50
Drumuri Naționale (DN)	22
Drumuri județene (DJ)	20
Drumuri comunale (DC)	18

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

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Este permisă realizarea de drumuri publice;

Este permisă realizarea amprizei, a zonelor de siguranță ale drumurilor, podurilor, podețelor, viaductelor, pasajelor denivelate, a zonelor de sub pasaje rutiere, ale tunelurilor, ale construcțiilor de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, ale bretelelor de acces, ale indicatoarelor de semnalizare rutieră și al altor dotări pentru siguranța circulației, al spațiilor de serviciu sau control, al spațiilor cuprinse în triunghiul de

vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, al celor de pe terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin al celor incluse în zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

GENERALITĂȚI ȘI CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Capu Câmpului există linii electrice aeriene (LEA) de medie tensiune (20 kV) și înaltă tensiune (110 kV). Lățimea zonei de protecție și siguranță față de liniile electrice aeriene, în funcție de capacitatea lor de transport, este de 24 m pentru LEA 20 kV și 37 m pentru LEA 110 kV.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Este permisă amplasarea obiectivelor energetice (posturi de transformare, linii electrice).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Realizarea activităților agricole

Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor și. exploatărilor. agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de specialitate, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

EX3- Zone rezervate pentru activități forestiere

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Capu Câmpului au fost delimitate conform planșei ce cuprinde teritoriul administrativ al zonei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Activități specificate în Codului Silvic Român.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, (avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului).
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, excepție făcând utilizările permise de Codul Silvic.

EX4- Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora.
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor.
- Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publica sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industriale respective au profil tehnologic necesar și capacități disponibile. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților, și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afară locurilor special amenajate în acest scop;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe maluri acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA CAPU CÂMPULUI

UTR 1 – ZONA CENTRALA		
Subzone	Indicatori urbanistici	Regim de înălțime
IS	POT: 70 %; CUT:1.00-2.00;	P;P+1;P+1+M; Hmax la cornișă: 10,00 m
L/IS	POT: 50 %; CUT:1. 50-2.00;	P;P+1;P+1+M; Hmax la cornișă: 9,00 m
SP1	POT: 15 %; CUT:0. 15;	P; Hmax la cornișă: max. 3,00 m

UTR 2 – ZONA DE COMUNICATIE RUTIERA		
Subzone	Indicatori urbanistici	Regim de înălțime
Cr	POT: 85 %; CUT: -;	-
Cf	POT: 85 %; CUT: -;	-
SP2	POT: -; CUT: -;	-

UTR 3 – ZONA LOCUIRE		
Subzone	Indicatori urbanistici	Regim de înălțime
Li	POT 40 %; CUT:1.00;	P; P+M; P+M+1;
IS/ID	POT 60 %; CUT: 0. 64;	P;P+1;P+1+M; Hmax la cornișă: 4.00-6.00 m/ tehnologic
GC (cimitire și amenajări aferente)	POT: 85 %; CUT: tehnologic;	H max la cornișă=3.00 m

UTR 4 – ZONA AGRO-INDUSTRIALA		
Subzone	Indicatori urbanistici	Regim de înălțime
ID/IS	POT 60 %; CUT 0. 64;	P;P+1;P+1+M; Hmax la cornișă: 4.00-6.00 m/ tehnologic

UTR 5 – ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA		
Subzone	Indicatori urbanistici	Regim de înălțime
GC/TE	POT 85 %; CUT tehnologic	Hmax la cornișă= tehnologic
GC (cimitire și amenajări aferente)	POT: 85 %; CUT: tehnologic;	H max la cornișă=3.00 m

III. ANEXE

III. 1. REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Conform OMS 119/2014, art. 11, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
9. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale:
1.000 m
10. Ferme de ovine, caprine: 100 m
11. Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
12. Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
14. Complexe de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
15. Complexe de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
16. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
17. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
18. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
19. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
20. Spitale, clinici veterinare: 30 m
21. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
22. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
23. Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
24. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
25. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
26. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
27. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
28. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, Stații de tratare a semințelor): 200 m
29. Stații de epurare a apelor uzate: 300 m

- 30. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- 31. Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- 32. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- 33. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- 34. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- 35. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- 36. Crematorii umane: 1.000 m
- 37. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- 38. Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- 39. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- 40. Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- 41. Parcuri eoliene: 1.000 m
- 42. Parcuri fotovoltaice: 500 m
- 43. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- 44. Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 100 m
- 45. Rampe de transfer deșeuri 200 m.

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

Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru orice activitate supusă reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza raportului de mediu, a planului de amplasament, certificatului de urbanism și a memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor.

Conform OMS 119/2014, termenul “teritorii protejate” se referă la: teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

Conform HGR 930/2005,

Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute

la art. 2 din HGR 930/2005 (a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă; b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cură internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice; c) lacurile și nămolurile terapeutice; d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, altă decât apă minerală naturală.), unde este interzisă orice amplasare sau folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Perimetrul de protecție hidrogeologica cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafața și/sau în subteran a apelor subterane prin urgențe naturale, drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

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

- a. Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b. Utilizării substanțelor fitosanitare;
- c. Irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d. Amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e. Pășunatul și însilozării nutrețurilor;
- f. Amplasării de sere și de iazuri piscicole;

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

- a) amplasarea de abatoare, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afară zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transporta ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășămintă și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afară zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

P.U.G. BERCHIȘEȘTI 2017 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Conform legislației în vigoare. (Legea. 50/27.09. 1991. reactualizată, Ordinul. 47/1203/509/2003. al M. E. C. /M. T. L. T. /M. A. I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, eliberarea. Autorizațiilor de construire, avizarea de P. U. Z. -uri, P. U. D. -uri, extinderi (lărgiri) de drumuri, etc. se va solicita avizul s. c. CONPET. s. a. pentru lucrările amplasate în zona de protecție a infrastructurii de transport a produselor petroliere.

Coordonator:

Specialist R. U. R.: arh. Doru OLAȘ

Întocmit:

dr. ing. Ioana TEODORESCU