






REACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL DE URBANISM AL COMUNEI BALCAUTI, JUDETUL SUCEAVA

Proiect nr. 597/ 2025

Faza de proiectare: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI BĂLCĂUȚI

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL:	SC PROTEUS SRL	
ŞEF PROIECT:	ING. PAVEL VASILE 	
URBANISM:	ARH. URB. MREJERU FLORIN	
COLECTIV DE ELABORARE:	ARH. URB. MREJERU FLORIN	

CUPRINS

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	5
I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.	6
I.3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.	8
I.4. APROBAREA ȘI MODIFICAREA R.L.U.	10
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL	12
II.2. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL	13
II.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	16
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE	18
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	19
II.6. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE	20
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	21
II.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR	23
II.9. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	26
II.10. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA MODULUI DE VIAȚĂ AL LOCUITORILOR	28
II.11. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ASPECTULUI TRADIȚIONAL AL ZONELOR PROTEJATE	29
II.12. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFEȚELE PLANTATE	41
CAPITOLUL III. PREVEDERI PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE	42
III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	42
III.2. PREVEDERI SPECIFICE PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	43
III.2.1. C - ZONA CENTRALĂ	43
III.2.2. L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE	50
III.2.3. IS - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE	56
III.2.4. AV - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE	61
III.2.5. CS - ZONA COMERȚ ȘI SERVICII	65
III.2.6. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI DE AGREMENT	72

III.2.7. GC - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE ȘI CIMITIRELOR.....	77
III.2.8. TE - ZONA ECHIPAMENTELOR ȘI CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE	81
III.2.9. ZONA PENTRU TRANSPORTURI.....	84
III.3. PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN.....	91
III.3.1. TA – TERENURI AGRICOLE	92
III.3.2. TF – TERENURI FORESTIERE.....	93
III.3.3. TH – TERENURI OCUPATE DE APE	93
III.3.4. TT – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE.....	93
III.3.5. TN – TERENURI NEPRODUCTIVE.....	94
CAPITOLUL IV. ANEXE LA R.L.U.....	97
IV.1. ANEXA Nr. 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	97

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.1.1. Regulamentul local de urbanism al Comunei Bălcăuți este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor în întregul teritoriu administrativ al Comunei.

R.L.U. însoțește Planul Urbanistic General al Comunei Bălcăuți și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. este compus din următoarele părți, menționate în cuprinsul documentației, care au valabilitate numai împreună:

- i. Prezenta parte scrisă (capitolele I-III);
- ii. Anexe (capitolul IV);
- iii. Piese desenate.

I.1.2. Rolul R.L.U. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G. în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin *H.G. nr. 525/1996*, precum și cu conținutul tehnic și structura prevăzute în *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism*, aprobat prin *O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000* și în *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general*, aprobat prin *O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999*.

I.1.3. R.L.U. stabilește, pentru imobilele situate în teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți, reguli privitoare la:

- i. regimul economic al imobilelor: destinațiile și activitățile admise și interzise;
- ii. regimul tehnic al imobilelor și modul de construire permis;
- iii. modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- iv. regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural;
- v. regimul de protecție a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.), dacă este cazul;
- vi. regimul de protecție a zonelor protejate propuse prin actualul P.U.G., dacă este cazul.

Prin respectarea acestor reguli este permisă autorizarea directă a construirii pe toate parcelele care fac parte din teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți.

Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism preabilă.

I.1.4. R.L.U. este valabil cât timp este valabil P.U.G. Comunei Bălcăuți, din care face parte integrantă.

Schimbarea legislației de bază sau schimbarea condițiilor particulare de construire din teritoriul Comunei Bălcăuți pot determina modificarea P.U.G.

Documentațiile de urbanism modificatoare, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv, vor prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U.

I.1.5. Fără a încălca prevederile R.L.U., Primăria Comunei Bălcăuți va putea face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- i. schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- ii. modificarea nomenclurii stradale sau a numerotării imobilelor;
- iii. descoperirile arheologice ulterioare aprobării P.U.G.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

I.2.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor din *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* și a prevederilor din *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*, aprobate prin *Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016*.

I.2.2. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative cu caracter general:

- i. *Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România;*
- ii. *Legea nr. 290/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare;*
- iii. *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;*
- iv. *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- v. *Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- vi. *Legea 114/1996, legea locuinței;*
- vii. *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- viii. *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;*

- ix. *Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;*
- x. *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.*
- xi. *Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;*
- xii. *Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale;*
- xiii. *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;*
- xiv. *Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;*
- xv. *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;*
- xvi. *Ordinul al Președintelui ANRE nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;*
- xvii. *Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –” Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”*

I.2.3. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind documentațiile de urbanism:

- i. *Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;*
- ii. *HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- iii. *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- iv. *Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- v. *Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;*
- vi. *Ordin M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;*
- vii. *Ordin M.D.R.A.P. nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.*

I.2.4. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind monumentele istorice:

- i. *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;*

- ii. *Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată 2008;*
- iii. *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea 468/2003;*
- iv. *Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";*
- v. *Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;*
- vi. *Ordinul M.C.P.N. nr. 2828/2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.*

I.2.5. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind patrimoniul arheologic:

- i. *O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea nr. 378/2001;*
- ii. *Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;*
- iii. *Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;*
- iv. *Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică.*

I.2.6. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată în 2011.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.

I.3.1. R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru întregul teritoriu administrativ al Comunei Bălcăuți, privind modul de utilizare a imobilelor, autorizarea construirii și autorizarea desființării construcțiilor, destinația terenurilor, activitățile permise și interzise.

I.3.2. Teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți este împărțit, după destinație, în teritoriul intravilan și teritoriul extravilan.

I.3.3. Teritoriul intravilan al Comunei Bălcăuți este format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

1. Bălcăuți – localitate de reședință
2. Gropeni
3. Negostina

Teritoriul intravilan al Comunei Bălcăuți, stabilit prin P.U.G. și R.L.U., este delimitat prin Planșa Încadrare în teritoriu

I.3.4. Reglementările în teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți sunt stabilite în funcție de zone și subzone funcționale.

Zonele și subzonele funcționale din teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți sunt precizate în planșa Reglementări urbanistice

Reglementările aferente zonelor și subzonelor funcționale sunt stabilite prezentul R.L.U.

I.3.5. Reglementările în teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți sunt nuanțate în funcție de zonificarea funcțională a teritoriului, zonificare detaliată în Capitolul III.1. al prezentului R.L.U.

I.3.6. Reglementări speciale sunt aplicate imobilelor aflate în situații speciale, stabilite de legislația în vigoare, și anume:

- i. imobile protejate din punct de vedere cultural;
- ii. imobile protejate din punct de vedere natural și al resurselor naturale;
- iii. imobile situate în zonele de protecție sau de siguranță ale infrastructurii rutiere, ale rețelelor edilitare și ale altor funcțiuni speciale din teritoriul administrativ.

I.3.7. Zonele construite protejate din Comunei Bălcăuți cuprind totalitatea imobilelor protejate din punct de vedere cultural.

Suprafețele zonelor construite protejate, stabilite prin P.U.G. și R.L.U., sunt delimitate prin următoarele planșe:

- Planșa Încadrare în teritoriu
- Planșa Reglementări urbanistice

I.3.8. Imobilele protejate din punct de vedere natural și al resurselor naturale sunt reprezentate prin

zone funcționale distincte în cadrul R.L.U. și sunt reglementate special.

I.3.9. Imobilele situate în zone de protecție sau de siguranță menționate la articolul I.3.6, pct. iii. sunt reglementate special.

Imobilele menționate în primele două alineate sunt stabilite prin:

- Planșa Încadrare în teritoriu
- Planșa Reglementări urbanistice
- Planșa Coordonarea rețelelor edilitare, reglementări și norme privind echiparea edilitară a teritoriului

I.3.10. Imobilele supuse riscurilor naturale și antropice sunt prezentate în planșele următoare:

- Planșa Încadrare în teritoriu
- Planșa Reglementări urbanistice

Imobilele stabilite prin planșă sunt cele supuse principalelor riscuri previzibile, pe baza informațiilor obținute de la Primăria Comunei Bălcăuți în momentul realizării P.U.G. și nu reprezintă totalitatea riscurilor potențiale din teritoriul administrativ.

I.4. APROBAREA ȘI MODIFICAREA R.L.U.

I.4.1. P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia au fost aprobate prin **H.C.L.**

Aprobarea s-a bazat pe avizele obținute în prealabil conform legii.

I.4.2. R.L.U. intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Comunei Bălcăuți și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute prin *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*

I.4.3. Autorizarea executării construcțiilor în Comunei Bălcăuți se poate face prin:

1. **autorizare directă:** în conformitate cu dispozițiile P.U.G. și R.L.U.
2. **autorizare indirectă:** în conformitate cu documentațiile de urbanism (P.U.Z. și P.U.D.) care modifică dispozițiile P.U.G. și R.L.U.

I.4.4. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, modificarea prevederilor prezentului R.L.U. se poate face și printr-un nou P.U.Z. elaborat și aprobat după următoarea procedură:

- a. Cererea de eliberare a Certificatului de Urbanism cu solicitarea unei modificări a prevederilor P.U.G. și R.L.U., referitoare la cel puțin unul dintre următoarele elemente de reglementare:
 - regimul de construire;

- funcțiunea zonei sau a unei parcele;
 - înălțimea maximă a clădirilor;
 - coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.;
 - procentul de ocupare a terenului – P.O.T.;
 - retragerea clădirilor față de aliniamentul parcelei combinate cu diminuarea distanțelor dintre clădiri și limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- b. Solicitarea emitentului Certificatului de Urbanism ca persoană care urmărește modificarea prevederilor să elaboreze un P.U.Z. (solicitarea este bazată pe Avizul de Oportunitate emis conform legii și aprobat de Președintele Consiliului Județean Suceava).
 - c. Avizarea P.U.Z. în condițiile legii.
 - d. Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L. al Comunei Bălcăuți.

I.4.5. În condițiile apariției unor necesități noi, neprevăzute la data elaborării P.U.G., în teritoriul administrativ al Comunei, Primăria Comunei Bălcăuți poate solicita elaborarea unor documentații de urbanism – P.U.Z. de conformare – care respectă în totalitate prevederile R.L.U. și nu sunt considerate P.U.Z. modificatoare.

Elaborarea P.U.Z. de conformare se poate face în următoarele cazuri:

1. Amplasarea unor obiective de utilitate publică finanțate de Primăria Comunei Bălcăuți sau, după caz, de alte activități publice, în condițiile respectării tuturor prevederilor din Capitolul II al prezentului R.L.U.;
2. Concesionarea unor terenuri aflate în domeniul public al Comunei Bălcăuți;
3. Rectificarea minoră a traseului unor străzi sau amenajarea unor intersecții de străzi care necesită exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
4. Amplasarea sistemului de iluminat public, a unor lucrări edilitare, executarea unor lucrări hidrotehnice minore;
5. Amenajarea unor spații plantate publice, inclusiv a plantațiilor din zestrea străzilor;
6. Amenajarea pe dealuri a unor poteci și platforme de belvedere, fără executarea de clădiri;
7. Condiții noi de construire impuse de descoperiri arheologice survenite după aprobarea P.U.G.

Aprobarea P.U.Z. de conformare se face de către Consiliul Local al Comunei Bălcăuți, după obținerea avizelor legale.

I.4.6. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, modificarea prevederilor prezentului R.L.U. se poate face printr-un P.U.Z. elaborat după următoarea procedură:

- a. Cerere de eliberare a Certificatului de Urbanism cu solicitarea modificării prezentului P.U.G. și R.L.U., referitoare la diminuarea cel puțin a uneia dintre distanțele dintre clădiri și limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

- b. Hotărârea Primăriei Comunei Bălcăuți ca persoană care urmărește modificarea prevederilor să elaboreze documentația de urbanism P.U.Z.; P.U.Z. se elaborează pentru parcela pe care se solicită diminuarea și va fi inițiat de solicitant în condițiile legii.
- c. Avizarea P.U.Z. în condițiile legii.
- d. Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L. al Comunei Bălcăuți.

I.4.7. În cazul necesităților de extindere ale construcțiilor din imobilele care constituie obiective de utilitate publică, pentru precizarea amplasării construcțiilor este necesară elaborarea unor documentații de urbanism – P.U.D. de extindere – care respectă în totalitate prevederile din Capitolului II. al prezentului R.L.U. Avizarea și aprobarea P.U.D. de extindere se face în conformitate cu articolul I.4.6.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

II.1.1. În vederea păstrării stării naturale a terenurilor, raportul stabilit prin P.U.G. dintre teritoriul intravilan și teritoriul extravilan nu trebuie să se schimbe prin mărirea intravilanului; modificările teritoriului intravilan vor fi efectuate în conformitate cu prevederile articolul **I.4.**

II.1.2. Tăierea arborilor din zonele împădurite din întregul teritoriu administrativ al Comunei Bălcăuți este permisă numai în sistem grădinărit (peisagistic).

II.1.3. Albiile minore ale râurilor și a afluenților acestora vor fi reamenajate și renaturate, în conformitate cu un proiect special.

II.1.4. Se interzic depozitarea gunoierului și scurgerile de fluide infectate în albiile râurilor.

II.1.5. În imobilele situate în teritoriul intravilan este permisă construirea a maxim două clădiri principale (case de locuit) și a anexelor gospodărești (șura sau grajd, de dimensiuni mari, cu două-trei încăperi, cu acoperiș în patru ape în vechime și în două ape) în așa fel încât ocuparea actuală a terenului cu construcții să nu crească semnificativ.

Sunt protejate suprafețele libere ale gospodăriilor, folosite pentru grădini și pentru activitățile rurale (zootehnie, agricultură, pomicultură, legumicultură ș.a.).

Toate construcțiile unite într-un ansamblu trebuie să fie deschise către stradă.

Dacă parcela are o suprafață mare care permite construcția a mai mult de două clădiri principale (case de locuit), atunci se va elabora un Plan Urbanistic Zonal în vederea parcelării suprafeței respective.

II.1.6. În imobilele situate în teritoriul extravilan este permisă construirea de anexe gospodărești și a împrejuririlor; realizarea construcțiilor principale pentru locuire sau pentru activități productive este interzisă.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

II.2.1. R.L.U. stabilește destinația imobilelor din teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți și condițiile de construibilitate ale acestora, în funcție de următoarele criterii:

1. situarea în teritoriul intravilan sau teritoriul extravilan;
2. destinația terenurilor, în funcție de zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G.;
3. specificitatea țesutului urban, în funcție de diviziunea teritoriului în U.T.R.;
4. regimul de protecție a patrimoniului cultural;
5. amplasarea în zonele de risc.

II.2.2. Teritoriul intravilan este destinat cu precădere construirii. Activitatea predominantă în teritoriul intravilan este locuirea.

II.2.3. Teritoriul intravilan al Comunei Bălcăuți este format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

1. Bălcăuți – localitate de reședință
2. Gropeni
3. Negostina

Teritoriul intravilan al fiecărui trup de intravilan este compus din zonele funcționale stabilite prin:

- Planșa Încadrare în teritoriu
- Planșa Reglementări urbanistice

II.2.4. Teritoriul extravilan cuprinde terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, drumurile de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, plantații, pășuni, fânețe, etc.

II.2.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.

II.2.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, precum și activitățile permise sau interzise în teritoriul U.P. Bălcăuți, sunt reglementate în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U. și a Amenajamentului silvic al U.P. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.

Modul de exploatare a fondului silvic este prevăzut prin amenajamentul silvic aprobat.

II.2.7. Imobilele protejate din punct de vedere cultural sunt incluse în zonele protejate construite ale Comunei:

a. Imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015:

În Lista Monumentelor Istorice 2015 nu este înregistrat nici un sit arheologic pe teritoriul comunei Bălcăuți.

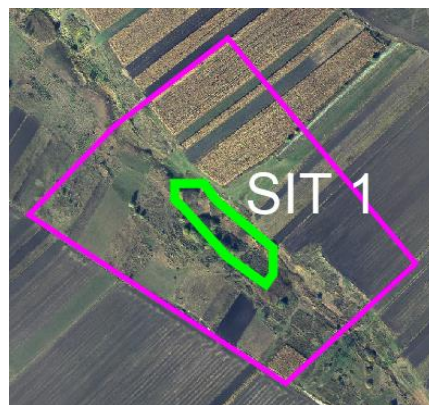
b. Imobile propuse pentru clasare și includere în Lista Monumentelor Istorice.

c. Imobile incluse în R.A.N.:

În Repertoriul Arheologic Național nu este înregistrat nici un sit arheologic pe teritoriul comunei Bălcăuți.

În cadrul Studiului istoric s-a propus introducerea a **5 situri arheologice** în **Repertoriul Arheologic Național**.

Situl Arheologic numărul 1 - pâraului Redec



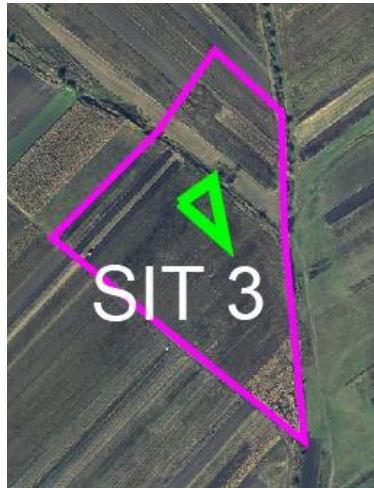
— Limită sit arheologic
— Zonă de protecție sit arheologic

Situl Arheologic numarul 2 -La Biserică



- Limită sit arheologic
- Zonă de protecție sit arheologic

Situl Arheologic numarul 3 -Soloneț



- Limită sit arheologic
- Zonă de protecție sit arheologic

Situl Arheologic numarul 4 – Prajenca



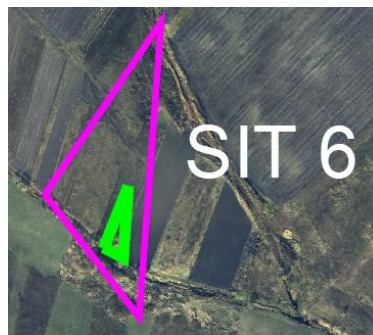
- Limită sit arheologic
- Zonă de protecție sit arheologic

Situl Arheologic numarul 5 – Zavalean



— Limită sit arheologic
— Zonă de protecție sit arheologic

Situl Arheologic numarul 6 – Fara nume



— Limită sit arheologic
— Zonă de protecție sit arheologic

II.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.3.1. În teritoriul extravilan se admit, pe lângă activitățile agricole și forestiere, construirea obiectivelor militare precum și lucrări pentru gospodărirea apelor, a realizării de artere carosabile și de infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale și a altor infrastructuri edilitare.

II.3.2. Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, văi torențiale, eroziuni, alunecări de teren).

II.3.3. Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel

de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea și aprobarea se vor face conform legii.

Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejmuirilor și lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

II.3.4. Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

II.3.5. Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

II.3.6. În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor sau a terenurilor afectate de eroziune.

II.3.7. În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, de apărare a malurilor, de îndiguiri, de amenajare a pereurilor, de plantații, de accese ș.a.

II.3.8. În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor *Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare* modificat prin **ordinul din 1.257 din 10 aprilie 2023 conform articol I**, este obligatorie să se elaboreze Studiu de impact asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019.

II.3.9. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

II.3.10. Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit, pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare, prin grija proprietarilor/administratorilor.

II.3.11. Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora, a deșeurilor de orice fel (*Legea nr. 107/1996, Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare*).

II.3.12. Se interzice construirea în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localități (10,00 m față de axul conductei).

II.3.13. Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea zonelor de parcare.

II.3.14. Pentru orice construcție/ lucrare amplasată în zona de siguranță a DJ/DC se va solicita avizul administratorului drumului.

II.3.15. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*).

II.3.16. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

II.3.17. Clădirile cu destinație de locuire precum și cele destinate altor activități economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

II.4.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

II.4.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la H.G.R. nr. 525 din 1996 privind **R.G.U.**

II.4.3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

II.4.4. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

II.5.1. Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Accesul se va realiza direct din drumul public, printr-o poartă carosabilă cu lățimea liberă minimă de 3,00 m.

În mod excepțional, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public (parcelă aservită), în cazul în care parcela dominantă nu include funcțiuni de interes public.

II.5.2. Pentru toate funcțiunile propuse, accesul carosabil și pietonal trebuie asigurat direct dintr-un drum public sau dintr-o cale de circulație legal constituită, dimensionată corespunzător și care să permită accesul autovehiculelor de intervenție, fiind interzisă asigurarea accesului exclusiv prin servitute de trecere, cu excepția situațiilor reglementate prin documentații de urbanism și avizate conform legislației în vigoare.

II.5.3. Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile, conform legii.

II.5.4. În toate situațiile, caracteristicile acestor accese (lățimi, geometrie, racorduri, etc.) trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice sau a celor cu folosință publică.

II.5.5. Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.

II.5.6. Pentru locuințe se va asigura în interiorul parcelei minim 1 loc de parcare / locuință.

II.5.7. Staționarea autovehiculelor necesare altor activități decât locuirea se va asigura în interiorul parcelelor sau în spații special amenajate, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare – *H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 5 la regulament.*

II.5.8. Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile *articolului 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.*

II.5.9. Amenajarea de străzi și drumuri noi se va realiza după ce în prealabil s-au obținut acordurile administratorilor drumurilor sau a deținătorilor legali de terenuri implicate.

II.5.10. Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE

II.6.1. Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la H.G.R. nr. 525 din 1996 privind **R.G.U.** și conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

II.6.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

II.6.3. Prin excepție de la prevederile articolului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

II.6.4. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

II.6.5. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

II.7.1. Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, în funcție de necesități.

II.7.2. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestor rețele permite racordarea de noi consumatori. În cazul inexistenței acestor rețele, este admisă rezolvarea situației utilităților (alimentare cu apă și canalizare) în sistem local (puțuri forate, fose vidanjabile, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețelele publice, pe măsura realizării acestora.

În toate cazurile, racordarea construcțiilor la rețelele edilitare este o investiție a beneficiarului.

II.7.3. Alimentarea cu energie electrică a imobilelor se va realiza în sistem individual.

II.7.4. Pe imobilele amplasate în zona centrală și în Zonele Construite Protejate, este interzisă amplasarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor. Prin excepție, pot fi amplasate astfel de panouri în zonele care nu sunt vizibile dinspre stradă sau din puncte/trasee de belvedere, cu avizul M.C. - D.J.C. Suceava.

II.7.5. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,00 m între puțuri / fântâni și fosele septice (*conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 27, alin. 2, cu modificările și completările ulterioare*). Ca urmare a observațiilor instituțiilor avizatoare, după caz, se va elabora Studiu de impact.

II.7.6. În cazul prevederii de fose sau bazine vidanjabile, acestea se vor amplasa la minim 10,00 m față de construcțiile principale (*conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 34 cu modificările și completările ulterioare, ulterioare modificat prin ordinul din 1.257 din 10 aprilie 2023 conform articol I*). Ca urmare a observațiilor instituțiilor avizatoare, după caz, se va elabora Studiu de impact.

II.7.7. Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor în vigoare, sanitare și de mediu.

II.7.8. Scurgerea apelor meteorice de pe întreaga suprafață a Comunei Bălcăuți trebuie asigurată prin acțiunile conjugate ale administrației publice și ale locuitorilor.

Se va asigura în primul rând evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor.

II.7.9. În cazul clădirilor amplasate pe aliniamentul parcelei, scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea publică, pe sub trotuare.

II.7.10. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății

locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construire (realizare / înlocuire / extindere) a rețelelor edilitare se vor executa prin amplasarea în subteran, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare. Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

II.7.11. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

II.7.12. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

II.7.13. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

II.7.14. Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

II.7.15. Liniile electrice aeriene de medie și înaltă tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public, este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele.

Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se vor respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).

II.7.16. La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.

II.7.17. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni decât locuirea, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare și de transport a energiei electrice, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare, cu avizul favorabil al administrațiilor respective.

II.7.18. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, *conform prevederilor articolul 45 din Legea*

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

II.8.1. Parcelele construibile în teritoriul intravilan

	a.	Parcela construibilă este acea parcelă pe suprafața căreia este posibilă construirea cel puțin a unei clădiri principale noi. Construibilitatea parcelei este calitatea acesteia de a permite construirea pe suprafața ei.
	b.	Pentru ca o parcelă să fie construbilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin un acces carosabil din stradă, care poate fi:
	1.	Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă);
	2.	Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile Funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.
	c.	Parcele vecine sunt două parcele care au o limită comună (de-a lungul căreia se aplică servitutea zidului sau șanțului comun).
	d.	Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U. și care este înscrisă în cadastru.
	e.	Parcela nouă este creată după data aprobării P.U.G. și R.L.U. printr-o acțiune care se înscrie în una din următoarele categorii de modificare a țesutului urban:
	1.	Alipire/dezlipire: unirea cu o parcelă existentă a unei părți dezlipite dintr-o parcelă vecină.
	2.	Divizare: împărțirea unei parcele existente în 2 parcele.
	3.	Împerechere: unirea într-o singură parcelă a 2 parcele existente vecine întregi.
	4.	Comasare: unirea într-o singură parcelă a cel puțin 3 parcele existente vecine întregi.
	5.	Parcelare: împărțirea unei parcele existente în cel puțin 3 parcele vecine.
	6.	Reconfigurare: schimbarea totală a parcellarului într-o suprafață formată din mai multe parcele existente, prin categoriile de modificare nr. 1, 3, 4; reconfigurarea poate avea rezultat divizarea suprafeței rezultate, sau parcelarea acesteia (categoriile de modificare nr. 2, respectiv nr. 5)
	7.	Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	f.	Aceste modificări se pot realiza în toate zonele și subzonele funcționale.
	g.	Pentru ca o parcelă existentă (constituită) să fie construbilă, trebuie să respecte una dintre condițiile de accesibilitate de la articolul II.8.1.b și, în același timp, să îndeplinească următoarele condiții cumulative:
	1.	Suprafața minimă a terenului să fie de 300 mp pentru clădiri izolate sau cuplate. Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 300mp .

		2.	Conformarea parcelei să permită construirea cel puțin a unei clădiri principale, cu dimensiunile minime de 6 x 10 m (suprafață minimă: 60 mp), în condițiile respectării condițiilor conținute în articolul II.9.5.- Amplasarea construcțiilor pe parcelă;
		3.	În cazul unei parcele care are accesul asigurat prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile Funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit, suprafețele de la articolul II.8.1.g.1. și I.8.1.g.2 trebuie să fie asigurate de partea construibilă a parcelei, calculată fără suprafața drumului de acces;
		4.	Lungimea minimă a aliniamentului parcelei, pe care se poate realiza fațada principală a unei clădiri, este de 12 m. În cazul unei parcele care are cale de acces din stradă, lungimea minimă a aliniamentului căii de acces este 3,00 m și pe acest aliniament nu se poate realiza fațada principală a unei clădiri;
		5.	Adâncimea minimă a parcelei (măsurată perpendicular pe aliniament) să fie de cel puțin 20,00 m;
		6.	Prin excepție, parcelele existente situate în intravilan care au suprafața mai mică decât suprafețele minime menționate la articolul II.8.1.g.1. pot fi utilizate în continuare pentru locuire, cu condiția menținerii clădirilor existente, fără extinderi în plan sau supraetajări.
	h.		Pentru ca o parcelă nouă cu aliniament să fie construibilă, trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții minime puse elementelor geometrice ale sale:
		1.	Suprafața minimă a terenului să fie de 850 mp.
		2.	Lungimea aliniamentului parcelei, pe care se poate realiza fațada principală a unei clădiri, să fie de cel puțin 15,00 m;
		3.	Adâncimea parcelei (măsurată perpendicular pe aliniament) să fie mai mare decât lungimea aliniamentului, <i>conform H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 30;</i>
		4.	Conformarea parcelei să permită construirea cel puțin a unei clădiri principale, cu dimensiunile maxime de 12,50m x 20,00 m (suprafață maximă: 250,00 mp), în condițiile respectării condițiilor descrise în articolul II.09.5.- Amplasarea construcțiilor pe parcelă;
	i.		Pentru ca o parcelă nouă fără aliniament și cu servitute de trecere legalizată să fie construibilă, trebuie să îndeplinească aceleași condiții minime puse elementelor geometrice ale sale, ca și parcela de la articolul 2.8.1.h.
	j.		Pentru ca o parcelă nouă rezultată dintr-o operație de divizare să fie construibilă, este necesar ca fiecare dintre parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate puse la articolele anterioare, după cum urmează:
		1.	Parcela construită, rămasă din cea existentă, să respecte articolul II.8.1.b. și articolul II.8.1.i.
		2.	Parcela nouă să respecte articolul II.8.1.b. și, după caz, articolul II.8.1.i. sau articolul II.8.1.j.
	k.		Reglementările de la articolul II.8.1. pct. i. privesc exclusiv parcelele a căror destinație este cea de locuire; parcelele cu altă destinație sunt reglementate în Capitolul III –

			articolul III.2. Prevederi privind zonele și subzonele funcționale din intravilan.
		I.	Parcellele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
		m.	În cazul zonelor construite compact, clădirile se vor alinia la clădirile existente. Se recomandă retragerea construcțiilor față de aliniament, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
		n.	Construcțiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu și cele cu gabarit mare care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar și se încadrează în țesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însoțirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte.

II.8.2. Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din împărțirea unei parcele existente în minimum 3 parcele noi, *conform Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.*

II.8.3. Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (*conform Legii nr. 350/2001*) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect:

- a. împărțiri ori comasări de parcele, solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură
- b. constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

Aceste operațiuni sunt permise, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de constructibilitate.

II.8.4. Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele existente, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

II.8.5. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T. și/sau C.U.T., în condițiile articolului **2.9.5.**, restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

II.8.6. Parcellele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin formarea unor parcele noi conform articolul II.8.1.e.

II.9. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.9.1. Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat sau cuplat, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.

II.9.2. Clădiri principale și anexe gospodărești

- a. Clădirile principale dintr-un imobil sunt acele clădiri care adăpostesc activitatea de bază (de exemplu locuință, spații pentru activități economice etc.).
- b. Anexele gospodărești dintr-un imobil sunt „construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activitățile specifice, complementare funcțiunii de locuire care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea” (Legea nr. 50/1991, republicată, Anexa 2).

III.9.3. Prezentul R.L.U. folosește următorii termeni pentru a desemna fațadele clădirilor:

- a. fațadă: partea exterioară verticală a unei clădiri pe care se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane, prispe și logii;
- b. fațadă principală: fațada clădirii spre stradă, fațadă care fie este situată pe aliniamentul parcelei, fie este retrasă față de aliniamentul parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;
- c. fațadă laterală: fațada paralelă cu o limită laterală a parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;
- d. fațadă posterioară (de fund): fațada dinspre limita posterioară (de fund) a parcelei;
- e. calcan (perete orb): partea exterioară verticală a unei clădiri, situată pe o limită laterală sau pe limita posterioară a parcelei și pe care nu se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane, prispe și logii.

II.9.4. R.L.U. stabilește zonele edificabile ale majorității parcelelor din teritoriul intravilan al Comunei Bălcăuți, în conformitate cu articolul **II.9.5.**

Construcțiile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile stabilite pentru fiecare parcelă în parte în funcție de reglementările prezentate R.L.U., cu respectarea articolelor 611, 612, 614, 615 ale Codului Civil.

II.9.5. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

	a.		Distanțe minime față de aliniamentul parcelei:
		1.	Amplasarea construcțiilor noi față de aliniamentul parcelei va ține seama de specificul zonei, păstrându-se alinierea tradițională a clădirilor pe aliniament sau retrasă față de acesta în zona centrală a Comunei Bălcăuți.
		2.	Amplasarea construcțiilor noi față de aliniamentul parcelei se face retras de la aliniamentul parcelei în restul teritoriului după cum urmează:
		i.	În toate parcelele existente sau noi, clădirile principale noi vor fi amplasate retras la o distanță minimă de 3,00 m față de aliniamentul parcelei.
		ii.	În cazul parcelelor care au aliniamente la drumuri clasate, clădirile principale vor fi amplasate la următoarele distanțe minime față de axul drumului: 12,00 m în cazul DJ; 10,00 m în cazul DC (conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).
		iii.	În cazul în care alinierea clădirilor conform acestei reguli rezultă la o distanță mai mică de 3,00 m față de aliniamentul parcelei, se va aplica regula de la alineatul (i) de mai sus.
		iv.	Închiderea lungimii libere, care nu este ocupată de clădiri, a aliniamentului parcelei este obligatorie; împrejmuirile către stradă vor avea înălțimea maximă de 1,80 m și vor fi realizate, pe minimum 2/3 din din înălțimea totală a împrejmuirii, din materiale care permit vederea din spațiul public.
		v.	Accesul autovehiculelor speciale ale I.S.U. în imobilele cu construcții existente va fi stabilit prin planuri de intervenție speciale.
		vi.	În cazul construcțiilor noi, porțile și gangurile trebuie să permită accesul autovehiculelor speciale ale I.S.U.; parcajele și garajele din amenajabilul parcelei trebuie să permită accesul în imobil al automobilelor speciale ale I.S.U..
	b.		Distanțe minime față de limitele laterale și de fund ale parcelei:
		1.	Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor prelua specificul arhitectural și urbanistic existent în spațiul urban.
		2.	Se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil) care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul R.L.U..
		3.	Așezarea apropiată față de una dintre limitele laterale ale parcelei este permisă în întreg teritoriul intravilan al Comunei Bălcăuți. Acest mod de așezare presupune mai multe posibilități:
		i.	Așezarea fără retragere (cu calcan) față de una dintre limitele laterale ale parcelei;
		ii.	Așezarea cu o retragere cuprinsă în intervalul 0,60-2,00 m față de numai una dintre limitele laterale ale parcelei.

		4.	Distanța minimă de 3,00 m între clădirea principală și limita laterală, comună cu cea a parcelei vecine, este obligatorie pe cel puțin una dintre cele două părți laterale ale parcelei;
		5.	Așezarea fără nici o retragere față de vecini (cu două calcane) este permisă, numai dacă astfel se evită crearea unui calcan vizibil din zona publică.
		6.	În cazul parcelelor existente în întregul teritoriu intravilan, distanța minimă de 5,00 m între fațada posterioară a clădirii principale și limita de fund a parcelei este obligatorie.
		7.	În cazul clădirilor noi cu regim de înălțime care depășește 9,00 m la cornișă (P+2, 3N), retragerile minime ale clădirii față de limitele laterale și de fund ale parcelei trebuie să fie egale cu jumătate din înălțimea clădirii, cu respectarea prevederilor de mai sus; aceeași regulă privește supraetajările și mansardările clădirilor existente.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA MODULUI DE VIAȚĂ AL LOCUIITORILOR

II.10.1. În întregul teritoriu intravilan, activitatea umană cea mai importantă este locuirea. În Comunei Bălcăuți, alături de locuirea de tip urban, concentrată mai ales în zona centrală a Comunei, se menține și locuirea de tip rural, care este răspândită în întreg teritoriul unității administrative. Locuirea de tip rural comportă pe aceeași parcelă desfășurarea următoarelor procese:

- a. locuirea uneia sau mai multor familii (una sau mai multe gospodării);
- b. activități complementare locuirii cum ar fi cele agricole de subsistență (agricultură, legumicultură, pomicultură, creșterea animalelor și păsărilor domestice, apicultură, ș.a.);
- c. locuirea sezonieră (case de vacanță);
- d. comerț și/sau servicii, în spații de mici dimensiuni;
- e. activități meșteșugărești necesare întreținerii construcțiilor, sculelor ș.a., de asemenea în spații de mici dimensiuni.

II.10.2. Pentru menținerea situației economice a proprietarilor și pentru păstrarea calităților mediului și peisajului, destinația imobilelor din extravilan este, în cea mai mare parte, neschimbată față de situația actuală.

II.10.3. Locuirea și activitățile de la articolul II.10.1. se pot desfășura numai în clădirile principale ale imobilelor. Anexele gospodărești trebuie să își păstreze utilizarea tradițională.

Pentru asigurarea modului de viață rural, clădirile principale sunt reglementate ca dimensiuni; ocuparea fiecărei parcele cu clădiri principale este tolerată până la o valoare maximă, stabilită prin R.L.U. (III.2.1. art. 10).

II.10.4. În teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți se pot realiza lucrări edilitare, necesare pentru asigurarea confortului locuirii și a celorlalte activități.

În teritoriul intravilan, liniile electrice, telefonice, și alte rețele de distribuție trebuie construite numai în subteran; se interzice instalarea de rețele aeriene pe domeniul public și privat. Fac excepție L.E.A. existente (de înaltă și medie tensiune).

II.10.5. Rețeaua stradală cuprinsă în teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți poate fi utilizată pentru circulația de următoarele tipuri:

- a. circulație pietonală;
- b. circulația bicicletelor;
- c. circulația autovehiculelor și motocicletelor;

Fac excepție drumurile clasate (DJ, DC) și cele restricționate accesului public (drumuri de exploatare), pe care circulația se desfășoară în condițiile legii.

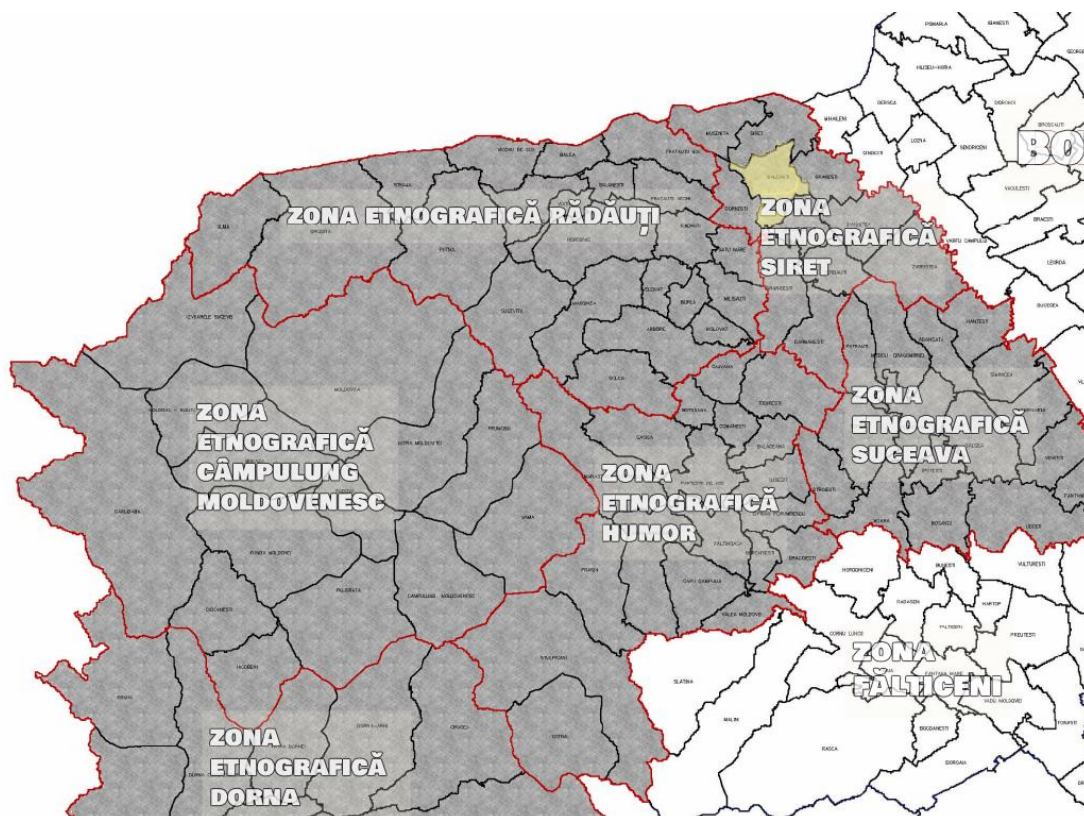
II.10.6. Organizarea circulației este propusă în P.U.G. și va fi completată prin măsurile luate de Consiliul Local al Comunei Bălcăuți.

II.11. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ASPECTULUI TRADIȚIONAL AL ZONELOR PROTEJATE

Comuna Bălcăuți face parte din Zona Bucovina de Sud, **Zona Etnografică Siret**.

Zona Bucovina de Sud reprezintă 2,98% din teritoriul geografic al României și cuprinde cea mai mare parte din unitățile administrativ teritoriale ale județului Suceava (alături de Zona Fălticeni) grupate în 6 zone etnografice cu caracteristici comune.

Zona etnografică Siret: orașul Siret(satele aparținătoare); comunele:**Bălcăuți**, Calafindești, Dornești,Dărmănești, Grămești, Grănicești,Mușenița, Șerbăuți, Zamostea șiZvoriștea.

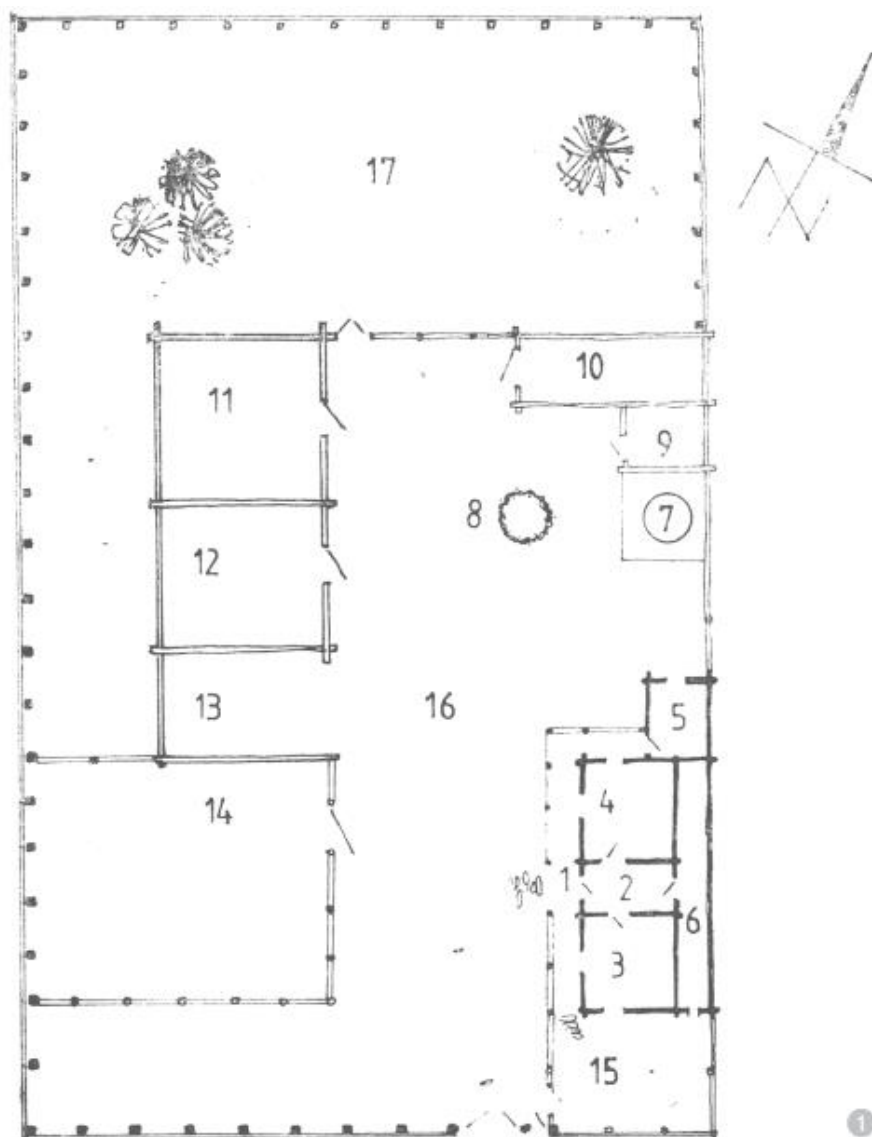


Sursa: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bucovina de SUD.

SPECIFICUL LOCAL

Amplasarea pe lot și sistemul constructiv

Gospodăria permanentă din vatra satului cuprinde casa de locuit și acareturile. La acestea se adaugă împrejmuirea, poarta și fântâna. În afara casei, construcțiile gospodăriilor sunt: șurile-grajd de dimensiuni mari, cu două-trei încăperi, cu acoperiș în patru ape în vechime și în două ape începând din secolul al XIX-lea, cu toate construcțiile unite și ansamblul deschis către stradă.



Planimetria unei gospodării complete în semlocol, pe lot dreptunghiular, care conține și grădina de pomi (17), compusă din: casă de locuit cu prispă (1), tindă (2), casa cea mare (3), bucătărie (4), bucătărie de vară (5) și cămară (6); acareturi: poiată pentru găini (7), poiată de vară (8), coteț pentru porci (9), șură pentru oi (10), grajd pentru vite (11), șopron pentru fân (12), magazie (13) și ocol pentru vite (14). Casa și anexele sunt organizate în jurul ogrăzii (16). La stradă, în dreptul casei se află o grădină de flori (15) (zona etnografică Suceava).

Planimetria unei gospodării pe lot dreptunghiular care cuprinde și livada (16), cu construcții mai adunate, alăturate, compusă din: casa de locuit cu gang (1), tindă (2), camera de locuit (3), „casa cea mare” (4) și cămară (5); acareturile: târla oilor (6), bordei (7), șură (8), șopru (9), grajd (10), aria standolei (11), șura pentru lemne (12), șura pentru căsuță și atelaje (13). În curte (15) mai sunt amplasate fântâna cu roată (14) și grădinița pentru flori (17)

Sursa: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bucovina de SUD.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

În cazul zonelor construite compact, clădirile se vor alinia la clădirile existente. Se recomandă retragerea construcțiilor față de aliniament, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/ PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde **obligatoriu** documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.

Prevederi generale privind intervențiile noi

Noile construcții se vor împărți în trei categorii:

A. Construcții noi cu gabarit mic (max. 120 mp) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, cabinete medicale, puncte farmaceutice, instituții publice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, centre comunitare cu rol social, agropensiuni.

B. Construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school etc.), instituții publice, ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii.

C. Construcții cu gabarit mare (peste 250 mp):

- realizate sub formă de ansamblu pavilionar, adecvat implantării în țesutul rural a funcțiilor de tip: educațional (școli), servicii, birouri, administrație, IT etc.;

- realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari, adecvate pentru funcțiuni de tipul: educațional (școli, săli de sport), producție, activități meșteșugărești, depozitare, clădiri zootehnice, vinării etc.

Amplasarea în cadrul așezării

Construcțiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu și cele cu gabarit mare care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar și se încadrează în țesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte. Construcțiile cu gabarit mare, monovolum, care depășesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localității, într-o zonă rezervată prin PUG sau neocupată de țesutul specific local, fără să agrezeze peisajul și perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă în afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.

RECOMANDĂRI

A. Construcții noi cu gabarit mic (< 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar

Se vor amplasa, preferabil în vatra satului, ținând cont de țesutul rural existent și de specificul local, iar dacă este cazul modificării planului parcelar existent (divizare sau comasare), acest lucru se va realiza fără modificarea aspectului spațiului public. Amplasarea în vatra satului se va justifica într-un studiu de amplasare doar pentru clădirile cu gabarit mare.

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum

Se vor amplasa în exteriorul vetrei satului, într-o zonă acceptată prin PUG/ PUZ sau neocupată de țesutul specific local, pentru a nu agresa caracterul rural al zonei. Se vor găsi soluții compensatorii de ameliorare a impactului vizual major asupra teritoriului: împrejmuirea cu vegetație, acoperirea cu iarbă, îngroparea parțială în pământ etc. Amplasarea se va justifica printr-un studiu de amplasare.

POT, CUT, REGIM DE ÎNĂLȚIME

A. Construcții noi cu gabarit mic (< 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar

- POT (procentul de ocupare a terenului) recomandat, maxim = 50 %, pentru parcele sub 500 mp și scade cu câte 3 % pentru fiecare 100 mp în plus; 30 % la terenurile peste 1000 mp;
- Regimul de înălțime maxim: S/ D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă);
- Înălțimea maximă măsurată la streășină nu va depăși 5,5 m, în nici un punct de pe conturul construcției;
- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m.

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum

- POT (procentul de ocupare a terenului) recomandat, maxim = 30 %;
- Regimul de înălțime maxim: S/ D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă);
- Înălțimea maximă măsurată la streășină nu va depăși 5,5 m, în nici un punct de pe conturul construcției;
- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m.

Loturile cu suprafață mai mică de 400 mp nu sunt eligibile pentru construire. Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.

RECOMANDĂRI CARE ȚIN DE CALITATEA UTILIZĂRII SPAȚIILOR

Cultură și educație:

În cazul construcțiilor de învățământ, se recomandă împărțirea amplasamentului în mai multe zone funcționale: zona ocupată de construcție, zona curții de recreație, zona terenurilor și a instalațiilor sportive și zona verde. Pentru învățământul preșcolar (grădinițe), se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/ copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/ elev.

Modul de ocupare a terenului:

- 25 % teren ocupat de construcții;
- 75 % teren amenajat (curte pentru recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Sănătate:

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/ copil pentru creșe și de 40mp/ copil pentru creșe speciale, grupate în mai multe zone: zona ocupată de construcții, zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon); zona administrativă și zona verde de parc și alei.

Modul de ocupare a terenului:

- 20 % teren ocupat de construcții;
- 80 % teren amenajat (curte pentru recreații și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Pentru a asigura un grad de însorire optim și o eficiență energetică sporită, saloanele, rezervele, cabinetele medicale se vor orienta spre sud, sud-est și sud-vest. Laboratoarele, serviciile tehnice medicale și spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei, se vor orienta spre nord.

Construcțiile comerciale și de servicii:

Se recomandă orientarea spațiilor funcționale pe lot astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Depozitele, atelierile de lucru și spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei, se vor orienta spre nord.

Construcțiile de învățământ:

Pentru a asigura un grad de însorire optim și o eficiență energetică sporită, orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud-est, sud-vest (mai puțin recomandat). Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și centre pentru copii vor fi orientate spre sud, sud-est, sudvest. Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele, spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei, se vor orienta spre nord. Terenurile de sport se vor orienta cu latura lungă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre est sau spre vest.

ACOPERIȘUL

Recomandările se grupează pe treicategorii:

- A. Construcții cu gabarit mic (<120 mp), construcții cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții cu gabarit mare (peste 250 mp), dispuse în sistem pavilionar;
- B. Construcții cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum;
- C. Intervenții pe construcții existente (gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum).

Acoperiș în două ape la o locuință cu capetele coamei teșite



Sursa: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bucovina de SUD.

Acoperiș în patru ape, la o locuință, cu o extensie în două ape peste cerdac, în dreptul intrării.



Sursa: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bucovina de SUD.

Acoperișurile tradiționale sunt în două ape, având uneori țeșituri la capetele coamei (mai ales la șuri) și în patru ape, cu pante corespunzătoare reliefului în care se află și acoperite cel mai des cu șindrila și draniță, țiglă ceramică nesmălțuită și tablă (netradițional). Volumul acoperișului este uneori extins cu o porțiune în două sau trei ape, deasupra foisorului sau a cerdacului, în dreptul intrării în casă.

La unele șuri există o lucarnă cu acoperiș în două ape pentru accesul din exterior la pod. În prezent, în cele mai multe situații, învelitoarea tradițională a fost înlocuită cu țiglă de beton, cu șindrile bituminoase sau alte materiale sintetice și cu tablă care imită țigla, aceasta din urmă având cea mai mare răspandire. Șarpanta este realizată din lemn, cu creștături și îmbinări cu cuie din lemn la construcțiile mai vechi și cu cuie din metal mai recent.

Recomandări

A. Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) dispuse în sistem pavilionar

Forma și volumetria

Se va păstra și prelua raportul volumetric al clădirilor de pe lot. Se recomandă să existe un decroș/ o diferență de minimum 20 cm între înălțimea clădirii dominante (casă sau șură, în funcție de specificul

local) și clădirile noi – anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora.

Acoperișul lucarnelor va ocupa maxim 15% din suprafața pantei pe care se vor amplasa și vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din stradă sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local

Șarpanta

Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și imbinări tradiționale locale dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încleiat) pe cât posibil, prin implicarea meșterilor tâmplari și dulgheri din zonă. Nu trebuie utilizate materialele organice rezultate în urma polimerizării (cele denumite în mod generic „plasticuri”), întrucât își schimbă calitățile (portanță, torsiune, curgere) în timp, din cauza condițiilor de mediu (proces repetat de îngheț/ dezgheț, radiații ultraviolete, variații de temperatură vară/ iarnă).

Pentru toate elementele din lemn se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceară, uleiuri și soluții naturale.

Există posibilitatea realizării unor șarpante din alte materiale, precum metalul în asociere cu lemnul, atunci când activitatea adăpostită o impune.

Există posibilitatea folosirii și a altor materiale obținute din lemn prin mijloace tehnologice: CLT, lemn lamelar, lemn stratificat. De reținut că folosirea lemnului lamelar, stratificat sau încleiat permite realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse cu performanțe deosebite, fără a fi nevoiți să sacrificăm arbori seculari pentru aceasta.

Elementele de iluminare, ventilare, instalațiile

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 15% din suprafața pantei respective.

B. Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) de tip monovolum

Forma și volumetria

Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se acceptă și acoperișuri cu pantă mică de maximum 2 - 5 %, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari (semi-) îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrarea în peisaj se acoperă cu strat vegetal.

Sunt interzise acoperișurile de tip terasă utilizate în proporție mai mare de 60% din suprafața totală a acoperișului și dispuse la frontul stradal.

În funcție de învelitoare, panta acoperișului va fi de minim 40 de grade, specifică zonei, pentru șindrila, draniță și țiglă ceramică.

Se acceptă folosirea panourilor fotovoltaice sau solare pe fața sudică a acoperișului, în proporție de 40 % din suprafață.

Șarpanta

În cazul amplasării construcției în zone special destinate (prin PUG) pentru producție, servicii, sănătate, educație, se permite și folosirea altor tipuri de materiale și tehnologii (metal, beton etc.) acolo unde este necesar și unde folosirea materialelor locale nu poate asigura prin folosire singulară cerințele de siguranță, stabilitate și de rezistență la foc.

C. Intervenții pe construcțiile existente (gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum)

Forma și volumetria

În cazul înlocuirii totale a structurii, se va efectua în prealabil releveul acoperișului existent și nu se va modifica lățimea și cota streșinii, aceasta putând fi ridicată până la maxim 5,5 m față de cota terenului natural, măsurată în punctul cel mai înalt, dar fără ca aceasta să depășească 3 metri față de cota parterului.

Elementele de iluminare, ventilare, instalațiile

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 10 % din suprafața pantei respective.

Lucarnele pot ocupa maximum 15% din suprafața pantei respective și vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să se păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului și aceasta să nu constituie un element discrepant. În general, se recomandă utilizarea lucarnelor triunghiulare (cu pante egale cu cele ale acoperișului), dreptunghiulare și a celor în formă de „ochi de bou”, care reproduc formal, după tradiția locală, elementele tradiționale de evacuare a fumului din pod - fumarele sau cahlele, dar care să nu afecteze, prin supradimensionare, imaginea coerentă a ansamblului.

TÂMPLĂRIA ȘI GOLURILE

Conformația ferestrelor

Recomandări A. Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 - 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 - 395 mp) dispuse în sistem pavilionar

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime, în special la fațadele orientate spre curte și spre stradă, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei stradale. Se recomandă alternarea unor

goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunile unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător.

Se admit, ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

B. Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) de tip monovolum

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate, de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40% din suprafața fațadei. Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată.

C. Intervenții pe construcțiile existente (de gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum)

Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa, folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice), sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

Tâmplăria din PVC sau cea metalică se va înlocui cu tâmplărie din lemn masiv sau stratificat.

II.11.1. Traseele străzilor din Zonele Construite Protejate trebuie să rămână în starea actuală, iar profilele transversale ale străzilor trebuie să rămână inegale; pentru aceasta se iau următoarele măsuri:

- a. păstrarea traseului sinuos al străzilor; în cazuri excepționale, pentru îmbunătățirea circulației publice se poate rectifica traseul unei străzi prin realizarea unor tronsoane de stradă rectilinii cu lungimi de maxim 50,00 m;
- b. păstrarea profilului transversal existent al străzilor; în cazuri excepționale, pentru îmbunătățirea circulației publice, se pot face corecții locale minime ale profilului transversal existent;
- c. măsurile de modernizare ale drumurilor publice, de amenajare a intersecțiilor, de reabilitare a podurilor existente și de construire a unor noi poduri, precum și măsurile de organizare a circulației pietonale și a bicicletelor, toate prevăzute prin P.U.G., se vor realiza după studii de specialitate; în interiorul zonelor protejate construite este necesar avizul Ministerului Culturii la fazele P.U.Z, P.U.D., D.A.L.I., D.T.A.C. pentru acțiunile de îmbunătățire a circulației publice;
- d. tratarea la sol a suprafețelor aparținând domeniului public și amenajarea acestora (suprafețe carosabile și pietonale, parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament) se va realiza după studii de specialitate; avizul Ministerului Culturii este necesar la fazele P.U.Z, P.U.D., D.A.L.I., D.T.A.C. pentru aceste tipuri de lucrări.

II.11.2. Studiile de specialitate care privesc amenajarea plantațiilor în spațiul public trebuie să fie realizate de ingineri, arhitecți sau urbanisti cu studii de licență în specializarea arhitectură peisajeră sau peisagistică.

II.11.3. Studiile de specialitate care privesc reorganizarea spațiului public (modificarea elementelor geometrice, modificarea circulațiilor carosabile sau pietonale) trebuie să fie realizate pe baza unui P.U.D. sau, după caz, P.U.Z., elaborat de arhitecți sau urbanisti atestați de Registrul Urbanistilor din România, cu respectarea condiției de la paragraful precedent și cu participarea unui specialist sau expert atestat de Ministerul Culturii, în condițiile definite la articolul II.2.13.f.

II.11.4. În Zonele Construite Protejate este interzisă amplasarea reclamelor, firmelor și panourilor de afișare a explicațiilor asupra monumentelor istorice cu dimensiuni mai mari de 2,25 mp.

II.11.5. În Zonele Construite Protejate sunt interzise camparea și aprinderea focurilor.

II.11.6. Gruparea pe parcelă a clădirilor principale și a anexelor gospodărești, amplasarea față de stradă a clădirilor, modul și gradul de utilizare viitor al parcelelor vor respecta tradiția locală.

II.11.7. Imobilele protejate din punct de vedere cultural, prevăzute în articolul II.2.7, sunt protejate prin P.U.G. și R.L.U.

Protejarea imobilelor cu valoare arhitecturală include protejarea clădirilor principale și a anexelor, precum și a împrejmuirilor și a altor construcții anexe existente în imobilele respective.

Protejarea clădirilor și a construcțiilor menționate impune conservarea compunerii volumetrice și a elementelor componente ale acestora, inclusiv a materialelor de construcție, a finisajelor și elementelor decorative interioare și exterioare, a învelitorilor și a tâmplăriilor interioare și exterioare.

II.11.8. Materialele de construcție ale fațadelor clădirilor principale vor fi cele tradiționale: piatră aparentă sau tencuită, tencuială, lemn aparent. Sunt permise ornamentele ceramice, elementele decorative metalice.

Nu sunt permise materiale care pot afecta integritatea clădirilor protejate (tencuieli și vopsitorii nepermeabile la trecerea vaporilor) sau materiale care au un aspect contrastant față de mediul construit în care se inserează.

II.11.9. Acoperișurile clădirilor vor fi de țiglă, tablă vopsită sau șită/șindrila. Panta acestora și modalitățile de realizare sunt prevăzute în R.L.U. Nu este permisă acoperirea în terasă.

Nu sunt permise materiale cu aspect contrastant față de mediul construit în care se inserează (tablă nevopsită, materiale plastice, azbociment, carton asfaltat ș.a.).

II.11.10. Finisajele pereților exteriori ai clădirilor principale și ale anexelor gospodărești vor folosi

culorile tradiționale.

Nu este permisă montarea pe fațadele clădirilor a mozaicurilor, a plăcilor ceramice, a materialelor care imită piatra (inclusiv la soclurile clădirilor și la împrejmuiri).

Este permisă realizarea din materiale tradiționale a unor elemente în relief față de planul fațadei (ancadrame de uși, ferestre, cornișe, elemente decorative).

II.12. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFEȚELE PLANTATE

II.12.1. Suprafețele plantate din teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți sunt de mai multe categorii:

1. Terenurile forestiere exploatare în regim silvic, publice sau private, situate în extravilan;
2. Terenurile agricole, publice sau private, situate în extravilan sau în intravilan (terenuri arabile, pășuni și fânețe, vii și livezi);
3. Terenuri cu vegetație spontană, publice sau private (inclusiv în lungul drumurilor și CF);
4. Suprafețe plantate din domeniul public al Comunei Bălcăuți (parcuri, grădini, scuaruri; plantații în zestrea străzilor);
5. Suprafețe plantate private situate în intravilan;
6. Terenuri sportive, publice sau private, situate în intravilan;
7. Alte spații verzi, enumerate în Legea nr. 24/2007.

II.12.2. Terenurile agricole situate în teritoriul Comunei Bălcăuți și cele forestiere, situate în extravilan, sunt reglementate prin dispozițiile legale și ale R.L.U.

II.12.3. Pentru spațiile verzi din teritoriul intravilan, stabilite prin *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, republicată în 2009, cu modificările și completările ulterioare, se vor respecta prevederile cuprinse în legea menționată: legea interzice schimbarea destinației terenurilor încadrate prin P.U.G. ca zone verzi.

II.12.4. Spațiile plantate situate în lungul drumurilor clasate, căilor ferate și râurilor se află în domeniul public administrat de instituțiile publice și este în îngrijirea administratorilor.

II.12.5. În teritoriul intravilan, în interiorul zonei edificabile, spațiile neconstruite și care nu sunt ocupate de accese, parcaje, trotuare de gardă, alei, platforme, spații pentru creșterea animalelor domestice etc. se înierbează sau se plantează, cu respectarea prevederilor *Codului Civil*.

Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate stabilit, pentru fiecare zonă funcțională în parte, în Capitolul III. al prezentului R.L.U.

Spațiile situate între aliniamentul parcelei și clădirile retrase de la aliniament, vizibile dinspre circulațiile publice se tratează ca și grădini de fațadă.

CAPITOLUL III. PREVEDERI PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE

III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

III.1.1. Teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți este împărțit, după destinație, în zone și subzone funcționale.

III.1.2. Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele:

Categoriile de terenuri		Zone funcționale		Subzone funcționale	
TA	Terenuri agricole	TAa	Teren arabil		
		TAr	Teren arabil aflată în zona de inundații		
		TAp	Pășuni și fânețe		
TF	Terenuri forestiere (păduri)	TF	Terenuri forestiere (păduri)		
TH	Terenuri ocupate permanent cu ape	TH	Terenuri ocupate permanent cu ape		
		THr	Terenuri ocupate permanent cu ape aflată în zona de inundație		
TC	Terenuri pentru construcții și amenajări	C	Zonă centrală		
		L	Zona locuințelor și funcțiilor complementare	Li	Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare
				Lir	Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare aflată în zona de inundație
		IS	Zona instituțiilor și serviciilor publice	Isa	Subzona administrație publică
				Isc	Subzona cultură
				Iss	Subzona sănătate
				Isi	Subzona educație
		AV	Zona agro-zootehnică	Av	Subzona unitati agricole
		CS	Zona comerț și servicii	CS	Subzona comerț și servicii
		V	Zona spațiilor verzi și de agrement	Vc	Subzona spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive
		T	Zona transporturi	Tr	Subzona de transporturi rutiere
				Trr	Subzona de transporturi rutiere situată în zonă de inundație
		GC	Zona gospodăriilor	Gcc	Subzona cimitire

Categorii de terenuri		Zone funcționale		Subzone funcționale	
			comunale și cimitirelor		
		Te	Zona construcțiilor destinate echiparilor edilitare	Tee	Subzona construcțiilor deosebite echiparilor edilitare
		S	Zonă cu destinație specială	S	Zonă cu destinație specială

III.1.3. Zonele și subzonele funcționale din teritoriul administrativ al Comunei Bălcăuți sunt delimitate prin următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice

III.1.4. Reglementările pe zone și subzone funcționale completează și detaliază reglementările din Capitolele I-II.

III.2. PREVEDERI SPECIFICE PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

III.2.1. C - ZONA CENTRALĂ

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este data de instituțiile publice și servicii, ea având un caracter predominant administrativ și comercial. În ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a locuințelor individuale și colective.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: <i>Li</i> – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m <i>Lc</i> - subzonă rezidențială permanentă în clădiri colective - max. P+4, 5N, H cornișă max. 14,0 m <i>Isa</i> - Subzona administrație publică <i>Isc</i> - Subzona cultură <i>Isi</i> - Subzona educație <i>Iss</i> - Subzona sănătate
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară (administrație, învățământ, îngrijirea sănătății, asistență socială, cultură, culte, dotări turistice etc).
	ii.	Funcțiuni complementare: - Locuințe și funcțiuni complementare. - Spații verzi și de agrement.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Amplasarea activităților terțiare nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
	ii.	Amplasarea acestor activități trebuie să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Sedii administrative (Primărie, post poliție etc);
	ii.	Grădinițe și școli;
	iii.	Dispensare, policlinici, spitale;
	iv.	Instituții de asistență socială, dotări culturale;
	v.	Biserici și alte edificii de cult;
	vi.	Locuințe individuale și colective;
	vii.	Locuințe sociale, cămine elevi;
	viii.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
	ix.	Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
	x.	Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
	xi.	Spații comerciale și de alimentație publică;

Articol	Aliniat	Titlu
	xii.	Unități financiar bancare;
	xiii.	Hoteluri și pensiuni;
	xiv.	Săli și terenuri de sport;
	xv.	Parcaje la sol, supraterane și subterane.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
	i.	Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150 mp.
	ii.	Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale).
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
	ii.	Comercializarea și întreținerea utilajelor agricole;
	iii.	Depozitare de utilaje agricole;
	iv.	Activități de producție, distribuție și depozitare;
	v.	Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	vii.	Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	Pentru parcelele având funcțiunea de locuire sunt construibile parcelele care au o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m.
	ii.	Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 14,0m.
	iii.	Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 250mp.
	iv.	Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 500mp.
	v.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 12,0m , respectiv 14,0m .
	vi.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia; - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

Articol	Aliniat	Titlu
	vii.	Parcellele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	viii.	Parcellele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,0m)
	ii.	În zonele cu parcelar constituit parcelele care nu se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela
	iii.	În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minima de 3,0m , pentru a nu evidenția un calcan.
	iv.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
	ii.	Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
		Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
	iii.	Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. Fac excepție clădirile menționate la alin (3).
	iv.	Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	v.	Pentru parcelele având funcțiuni altele decat locuirea distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină

Articol	Aliniat	Titlu
		a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	vi.	Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,0 m .
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
	ii.	Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiunea exclusivă de locuire este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.
	iii.	Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiuni altele decât locuirea este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	ii.	Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplică prevederile din Capitolul II.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Pentru clădirile având funcțiunea exclusivă de locuire, înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0m la cornișă / streașină , echivalentul a 3 (trei) niveluri supaterane max. P+2, 3N .
	ii.	Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,0m la cornișă / streașină , echivalentul a 3 (trei) niveluri supaterane max. P+2, 3N .
	iii.	Se admite mansardarea clădirilor de locuit cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade .
	iv.	Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.

Articol	Aliniat	Titlu
	v.	În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
	vi.	În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m . Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
	i.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
	ii.	Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
	iii.	Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
	iv.	Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
	v.	Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
	ii.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
	iii.	Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
	iv.	Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% .
	v.	Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% .
17.		ÎMPREJMUIRI

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
	ii.	Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri opace, cu înălțimi de maxim 1,80 m.
	iv.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire
	i.	POT maxim = 45% pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 250 - 500mp, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
	ii.	POT maxim = 40% pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 300mp.
	iii.	POT maxim = 35% pentru parcelele cu suprafața peste 1000mp, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 350mp.
		Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, inclusiv funcțiuni mixte ce includ funcțiunea de locuire
		POT maxim = 50% pentru parcelele sub 1000mp.
		POT maxim = 40% pentru parcelele peste 1000mp.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire
	i.	CUT maxim = 1,35 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 250 - 500mp.
	ii.	CUT maxim = 1,05 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp.
	iii.	CUT maxim = 0,75 pentru parcelele cu suprafața peste 1000mp.
		Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea
	iv.	CUT maxim = 1,5 pentru parcelele sub 1000mp.
	v.	CUT maxim = 1,2 pentru parcelele peste 1000mp.

III.2.2. L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	<p>Zona locuințelor reprezintă arealul din interiorul localității (localităților) a cărei funcțiune principală stabilită prin documentațiile de urbanism este locuirea și care cuprind în mod obligatoriu spații verzi publice sau private cu acces nelimitat, funcțiuni de agrement, echipamente și servicii publice, dotări socio-culturale, spații comerciale și de servicii de proximitate, conexe și necesare locuirii¹.</p> <p>Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific. Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcelarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite.</p> <p>Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.</p>
	ii.	<p>Tipuri de subzone funcționale:</p> <p>Li – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m</p> <p>Lir – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m</p>
2.		FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	<p>Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcelar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (construcții anexe).</p>
	ii.	<p>Funcțiuni complementare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cazare turistică, alimentație publică, locuire sezonieră, case de vacanță. - comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren). - activități agricole (desfășurate pe suprafețe mici), construcții anexe.

¹ În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 162.

Articol	Aliniat	Titlu
		- servicii și echipamente tehnico-edilitare specifice locuirii.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.
	ii.	În zonele marcate cu hașură orizontală și în care s-au propus operațiuni de regenerare urbană, autorizarea este posibilă doar după întocmirea și aprobarea conform legislației existente a unui PUZ.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Locuințe individuale în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 200 mp.
	ii.	Construcții anexe.
	iii.	Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
	iv.	Parcaje la sol.
	v.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
	i.	Funcțiuni comerciale, alimentație publică sau servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
	ii.	Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.
	iii.	Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
	iv.	Schimbarea destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 08:00 și 18:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți;
	ii.	Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri.
	iii.	Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
	iv.	Activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante.

Articol	Aliniat	Titlu
	v.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	vii.	Structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall).
	viii.	Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
	ix.	Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.
	x.	Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul II.12. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor, al prezentului R.L.U.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
	ii.	În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu maxim 1,0 m de la aliniament.
	iii.	Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
	iv.	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.
	v.	Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
	vi.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniament, având lungimea de 6,0 m .
	vii.	În fâșia <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
	ii.	Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
	iii.	Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.

Articol	Aliniat	Titlu
	iv.	Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0 m . Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
	v.	Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care una dintre construcțiile existente are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0 m .
	vi.	Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	vii.	Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcția principală.
	viii.	Clădirile dispuse în regim cuplat vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0 m .
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
	ii.	Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 m , dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
	iii.	Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	ii.	Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul II.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 2 (două) niveluri supraterane max. P+1, 2N.
	ii.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N.
	iii.	Orice modificare se poate realiza doar în baza unui PUZ de regenerare urbană aprobat în condițiile legii.
	v.	Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade .
	vi.	Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
	vii.	Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
	viii.	În cazul regimului de construire cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate.
	ix.	În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0 m . Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
	ii.	Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
	iii.	Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
	iv.	Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
	v.	Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.
	vi.	Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

Articol	Aliniat	Titlu
	vii.	La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
	ii.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
	iii.	Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
	iv.	Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% .
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80 m, cu un soclu opac de max. 60 cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
	ii.	Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsită sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
	iv.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
	i.	POT maxim = 45% pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 250 – 500 mp, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200 mp.
	ii.	POT maxim = 35% pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 – 1000 mp, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200 mp.
	iii.	POT maxim = 25% pentru parcelele cu suprafața peste 1000 mp, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200 mp.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	i.	CUT maxim = 1,35 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 250 – 500 mp.
	ii.	CUT maxim = 1,05 pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 501 – 1000 mp.
	iii.	CUT maxim = 0,75 pentru parcelele cu suprafața peste 1000 mp.

III.2.3. IS - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona instituțiilor și serviciilor publice reprezintă arealul din interiorul localității (localităților) unde sunt grupate funcțiuni politico-administrative, socio-culturale, de educație, socială și de sănătate. Zona rezervată acestora este discontinuă în teritoriu. Cuprinde acele teritorii ale localității aflate în zonele centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, școli, grădinițe, instituții de asistență socială, biserici, dispensare și alte asemenea). Numărul și dimensiunea acestor dotări se stabilesc în funcție de necesitățile funcționale ale localității.
	ii.	Zona pentru instituții publice (IS) cuprinde următoarele tipuri de subzone funcționale: Isa Subzona administrație publică Isc Subzona cultură Isi Subzona educație Iss Subzona sănătate
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară (administrație, învățământ, îngrijirea sănătății, asistență socială, cultură, culte, dotări turistice și mixte etc).
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de agrement.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
		Nu este cazul.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Sedii administrative (Primărie, post poliție etc).
	ii.	Grădinițe, școli.
	iii.	Dispensare, policlinici, spitale.
	iv.	Instituții de asistență socială, dotări culturale.
	v.	Biserici, alte edificii de cult.
	vi.	Construcții anexe.
	vii.	Locuințe sociale, cămine elevi / studenți
	viii.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
	ix.	Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale,
	x.	Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;

Articol	Aliniat	Titlu
	xi.	Parcaje la sol, supraterane și subterane.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
	ii.	Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
	iii.	Activități comerciale de interes general;
	iv.	Activități de producție, distribuție și depozitare.
	v.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	vii.	Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
	viii.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0 m.
	ii.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 12,0 m.
	iii.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 500 mp.
	iv.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia; - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
	v.	Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	vi.	Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau după caz de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza la distanța de minim 3,0 m
	ii.	În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minima de 3,0m , pentru a nu evidenția un calcan Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

Articol	Aliniat	Titlu
	iii.	În zona <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.
	iv.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate)
	ii.	În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	iii.	Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
	iv.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	v.	Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m .
	vi.	Distanțele minime prevăzute la alin. (4) se majorează la 5,0m în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință
	vii.	În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de 15,0m .
	viii.	Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
	ix.	În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.
	x.	Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul II.7. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii, al prezentului R.L.U
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
	ii.	Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Articol	Aliniat	Titlu
		Se aplica prevederile din Capitolul II.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși înălțimea maximă a construcțiilor de 12,0m la cornișă / streășină (echivalentul a trei niveluri supraterane, P+2, 3N).
	ii.	Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
	iii.	În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
	ii.	Fațadele vor fi tratate în mod egal.
	iii.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate, utilizând materiale de construcție durabile.
	iv.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	v.	Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
	vi.	Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
	vii.	Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
	viii.	Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
	ix.	Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
	ii.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
	iii.	Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.

Articol	Aliniat	Titlu
	iv.	Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
	v.	Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% .
	vi.	Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25% .
	vii.	Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	În zonele cu acces public – nu se admit împrejuriri, cu excepția gardului viu.
	ii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejuriri transparente sau semitransparente, cu înălțimi de maxim 1,80m.
	iii.	Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși 60% .
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		Conform temei program, fără a se depăși 1,8 .

III.2.4. AV - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona este destinată în principal activităților agricole vegetale, zootehnice și activităților agricole suport, precum și depozitării produselor agricole vegetale.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: Av Subzona zootehnică Azg Subzona zootehnică situată în zona de alunecare
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei: - Activități agricole.
	ii.	Funcțiuni complementare: - Servicii și administrație. - Spații plantate și amenajate. - Parcaje la sol, supraterane și subterane.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:
	i.	Amplasarea acestor activități nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
	ii.	Amplasarea acestor activități trebuie să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Producție agricolă (cerealică, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și/sau acoperite (sere, solarii).
	ii.	Producție agricolă experimentală și de cercetare.
	iii.	Servicii profesionale conexe producției agricole.
	iv.	Depozitare a recoltelor.
	v.	Desfacere și comercializare a produselor agricole.
	vi.	Pepiniere.
	vii.	Spații plantate de protecție.
	viii.	Circulații carosabile și pietonale.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
	i.	Producție zootehnică cu condiția ca amplasarea acestora să fie în trupuri izolate în afara perimetrului localității de referință și să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 250 mp.
	iii.	Unitățile zootehnice și cele piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a unui P.U.Z..
	iv.	Dotările de gospodărie comunală se vor aproba numai cu condiția ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare și ca suprafața afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Se interzic utilizari care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	ii.	Depozitare de materiale toxice sau poluante.
	iii.	Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport.
	iv.	Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
	v.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 2000 mp și un front la calea de acces de minim 25,0m.
	ii.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate.
	iii.	Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.
	iv.	Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Pentru funcțiunile destinate activităților de producție și de depozitare construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	iii.	Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii

Articol	Aliniat	Titlu
	iv.	În zona <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se vor amplasa în regim izolat.
	ii.	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
	iii.	Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
	iv.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/20014.
	v.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenirea a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m .
	ii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 5,0m direct din drumul public.
	ii.	Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 5,0 m , devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
	iii.	Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
	i.	Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
	ii.	Spațiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor și se va determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

Articol	Aliniat	Titlu
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de 12,0m la cornișă.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15,0m la cornișă, echivalentul a 4 (patru) niveluri supraterane P+3.
	iii.	Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri și administrative trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	iii.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele strălucitoare sau din poliesteri.
	iv.	Se vor evita construcții executate din materiale și culori tari și/sau stridente.
	v.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vi.	Panta acoperișului va fi de maxim 15 grade.
	vii.	Se interzice realizarea de mansarde
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplică prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iii.	Pentru parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m de aliniamentul parcelei stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 200mp. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Articol	Aliniat	Titlu
	iv.	Procentul obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de minim 15% .
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m . și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	ii.	Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare POT maxim = 70% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp ;
		POT maxim = 60% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp .
	ii.	Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp.
	ii.	Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.

III.2.5. CS - ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	În zonele de tip CS este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care

Articol	Aliniat	Titlu
		să contribuie la dezvoltarea economică a municipiului, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate.
		Zona se caracterizează prin mixitate funcțională. Este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de prestări servicii care să coexiste –cu zone funcționale adiacente în care predominantă este locuirea și funcțiunile asociate acesteia.
		Parcellele care fac parte din zona CS se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a Comunei și la promovarea unei imagini de calitate.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale:
		CS <i>Subzona comerț și servicii</i>
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Zona se caracterizează prin mixitate funcțională. Funcțiunea de locuire poate fi asociată cu funcțiuni comerciale, cu activități de prestări servicii.
	ii.	Funcțiuni complementare: - cazare turistică, alimentație publică, comerț, prestări servicii profesionale; - activități socio-culturale; - construcții anexe.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
		Nu este cazul.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale.
	ii.	Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri.
	iii.	Servicii financiar-bancare și de asigurări.
	iv.	Servicii pentru cercetare-dezvoltare.
	v.	Servicii de formare – informare.
	vi.	Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie.
	vii.	Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară).
	viii.	Showroom-uri în construcții special amenajate.
	ix.	Hoteluri și alte facilități de cazare.
	x.	Alimentație publică.
	xi.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
	xii.	Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale.
	xiii.	Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
	xiv.	Parcaje la sol, supraterane și subterane.
	xv.	Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto.

Articol	Aliniat	Titlu
	xvi.	Stații alimentare cu carburanți.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
	i	Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață construită desfășurată maxim 250 mp.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
	ii.	Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare.
	iii.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	iv.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	v.	Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
	vi.	Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
	vii.	Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
	viii.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	ix.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i	Se aplica prevederile din Capitolul II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor, al prezentului R.L.U.
	ii.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 250 mp.
	iii.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m.
	iv.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia; - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
	v.	Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	vi.	Parcelele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz, pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,0 m), la limită cu circulația pietonală.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	În zonele cu parcelar constituit, parcelele care nu se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse, amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
	iii.	În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0 m , pentru a nu evidenția un calcan.
	iv.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale (exclusiv construcțiile anexe).
	ii.	Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
	iii.	Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
	iv.	Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
	v.	Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat;
	vi.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streșină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	vii.	Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	viii.	Distanța minimă dintre locuințe și limita posterioară a parcelei va fi de minim 2,0 m , cu condiția ca apele meteorice să fie dirijate spre interiorul proprietății. Această distanță se poate reduce la 1,0 m cu acordul vecinilor.
	ix.	Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m . Această distanță se poate reduce la 2,0 m cu acordul vecinilor.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
	ii.	Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplică prevederile din Capitolul II.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,0 m la cornișă / streășină , echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N .
	ii.	Pe parcelele cu suprafața mai mare de 1000mp se pot realiza construcții cu înălțimea maximă la cornișă / streășină de 18,0 m (echivalentul a cinci niveluri supraterane – P+4)
	iii.	Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
	iv.	În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	v.	În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m . Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
	ii.	Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
	iii.	Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
	iv.	Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
	v.	Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
	vi.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vii.	Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

Articol	Aliniat	Titlu
	viii.	Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
	ix.	Se interzice realizarea unor mansarde false.
	x.	Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente (violet, roz și altele asemenea).
	xi.	Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
	xii.	La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
	xiii.	Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolu 2.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
	ii.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
	iii.	Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
	iv.	Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publique, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
	vi.	Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20 % .
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80 m, cu un soclu opac de max. 60 cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
	ii.	Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
	iv.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Toate zonele de tip CS - POT maxim = 50%

Articol	Aliniat	Titlu
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	i.	Toate zonele de tip CS
		CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălțime P+2), respectiv
		CUT maxim = 2,5 (pentru regim de înălțime P+5)

III.2.6. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI DE AGREMENT

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona spațiilor verzi și de agrement reprezintă arealul din intravilanul sau extravilanul localității, ce are ca scop principal: îmbunătățirea microclimatului, asigurarea echilibrului ecologic, combaterea factorilor de poluare a mediului înconjurător, asigurarea zonelor de protecție sanitară și crearea condițiilor corespunzătoare pentru odihnă, cultură și educație, sport și recreere ² .
	ii.	Zona spațiilor verzi și de agrement se compune din următoarele subzone funcționale: <i>Va Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate</i> <i>Vc Subzona spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive</i>
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Va + Vc – Funcțiunea dominantă a subzonelor este cea de agrement
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: <i>Va Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate</i> <i>Vc Subzona spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive</i>
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
		Amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii. Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Vcp, Vep, Vap) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
		Va:
	i.	Spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile-pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

² În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 165.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Spații plantate, circulații pietonale și carosabile, construcții sportive, amenajări pentru sport, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
		Ve:
	iii.	Spații plantate, instalații tehnice specifice, circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Va:
	i.	Amenajări și construcții pentru expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde.
		Vc:
	ii.	Spații comerciale cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
		Va + Vc + Ve:
	i.	Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
	ii.	Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi.
	iii.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	iv.	Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
		Va + Vc:
	i.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
8.		AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
		Va + Vc:
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
9.		AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Articol	Aliniat	Titlu
		Va+ Vc:
	i.	Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții: - Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0m. - Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m.
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
10.		AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Va + Vc:
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
	ii.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
		Va + Vc:
	iii.	Accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Va + Vc:
	i.	Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor plantate.
	ii.	Nu este cazul.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		Va:
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m.
		Vc:
	ii.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
	iii.	Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foișoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Articol	Aliniat	Titlu
	iv.	Nu este cazul.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
	i.	Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
	iii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	iv.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.
	v.	Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
		Va + Vc:
	i.	Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
17.		ÎMPREJMUIRI
		Va + Vc:
	i.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public. Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m. Scurarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri.
		Ve:
	ii.	Împrejmuirile sunt interzise.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Va:
	i.	POT maxim = 15% - reprezintă suprafața construită însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor;
		Vc:

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	POT maxim = 30% - reprezintă suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor / gradenelor.
	iii.	Nu este cazul.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		Va:
	i.	CUT maxim = 0,10
		Vc:
	ii.	CUT maxim = 0,30.
	iii.	Nu este cazul.

III.2.7. GC - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE ȘI CIMITIRELOR

Articol	Alinia t	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona gospodăriilor comunale reprezintă arealul din interiorul localităților care cuprinde: ansambluri complexe de construcții și instalații necesare infrastructurii de gospodărie comunală, stații de salubritate a localităților, cimitire și crematorii umane ³ .
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: GCc – <i>Subzona cimitirelor, în care construirea este condiționată de respectarea prevederilor Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu modificările și completările ulterioare.</i>
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de gospodărie comunală și cimitire.
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
	ii.	Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare sau cu prevederile unor studii de specialitate aprobate.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare și gospodărie comunală.
	ii.	Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
	iii.	Platformă ecologică de depozitare a deșeurilor.
	iv.	Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
	v.	Spații plantate, parcaje.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Nu e cazul.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

³ În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 169.

Articol	Alinia t	Titlu
	ii.	Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în <i>O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i> .
	iii.	Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea de gospodărie comunală, de cult sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.
7.		<i>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</i>
	i.	Dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
	ii.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
8.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</i>
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
	ii.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
9.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</i>
	i.	Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
	ii.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
	iii.	Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
	iv.	Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât GCc .
10.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</i>
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
	ii.	Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0m 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;
	iii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
11.		<i>CIRCULAȚII ȘI ACCESE</i>
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o

Articol	Alinia t	Titlu
		lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
	ii.	Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
	iii.	Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
	iv.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul II.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
		Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
		Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
		Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
	iii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iv.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înnierbează și se plantează.
	v.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.

Articol	Alinia t	Titlu
	ii.	În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
18.		<i>PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</i>
		POT conform normelor specifice.
19.		<i>COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</i>
		CUT conform normelor specifice.

III.2.8. TE - ZONA ECHIPAMENTELOR ȘI CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE

Artico I	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: Te – Subzona construcțiilor deosebite echiparilor edilitare
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare.
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
	ii.	Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare sau cu prevederile unor studii de specialitate aprobate.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare.
	ii.	Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
	iii.	Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
	iv.	Spații plantate, parcaje.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Nu e cazul.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
	ii.	Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
	iii.	Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent.
	ii.	Dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
	iii.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Artico I	Aliniat	Titlu
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
	ii.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
	ii.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
	iii.	Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
	iv.	Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât TE .
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
	ii.	Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m 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;
	iii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
	ii.	Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
	iii.	Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
	iv.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul II.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
	ii.	Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
	i.	Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ

Artico I	Aliniat	Titlu
		Se aplica prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
	iii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iv.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	v.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
	ii.	În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		POT conform normelor specifice.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		CUT conform normelor specifice.

III.2.9. ZONA PENTRU TRANSPORTURI

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
		Zona pentru căi de comunicație se compune din următoarele subzone funcționale: Tr – subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente; Trr - subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente situată în zona de inundație;
4.		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;
		mobiliier 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.).
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> o R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5; o normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; o normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997; ▪ parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime. ▪ lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); o să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la

Articol	Aliniat	Titlu
		axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia: <ul style="list-style-type: none"> ▪ autostrăzi – 50,00 m.; ▪ drumuri naționale – 22,00 m.; ▪ drumuri județene – 20,00 m.; ▪ drumuri comunale – 18,00 m.; ▪ elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI cu modificările și completările ulterioare).
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
		(1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
		(2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: <ul style="list-style-type: none"> ▪ lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în Comuna); ▪ modernizarea intersecțiilor; ▪ realizarea pasajelor supra și subterane; ▪ realizarea spațiilor de parcare; ▪ modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; ▪ modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate; ▪ modernizarea /extinderea aeroporturilor existente.
		(3) Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): 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.. (4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere.
		(5) 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.
		(6) În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: <ul style="list-style-type: none"> ▪ construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; ▪ panouri independente de reclamă publicitară. ▪ se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Articol	Aliniat	Titlu
		(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. (2) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 6 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă. (3) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.). (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. (5) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (4), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (6) Numărul si configurația acceselor prevăzute in prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996. (7) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. (8) În cazul constructiilor ce formeaza curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

Articol	Aliniat	Titlu
		<p>(9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> <p>(10) Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice ce reglementează profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General.</p> <p>(11) Pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4).</p>
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		<p>(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.</p> <p>(2) Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.</p>
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		<p>(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.</p> <p>(2) Înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+1E.</p> <p>(3) 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 (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.).</p>
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
		<p>(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.</p> <p>(2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).</p>
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		<p>(1) 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 și feroviară.</p> <p>(2) 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, segway, etc.).</p>
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
		<p>(1) Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan.</p>

Articol	Aliniat	Titlu
		(2) Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității. (3) 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. (4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.
17.		ÎMPREJMUIRI
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.).
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		C: P+1* : POT _{maxim} = 50%
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		C: P+1* : CUT _{maxim} = 1.0

III.2.10. S- Zonă cu destinație specială

Articol	Alinia t	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zonă cu destinație specială reprezintă arealul aflat în proprietatea/administrarea instituțiile din cadrul M.A.I. Reglementările urbanistice aplicabile pentru zonele cu destinație specială evidențiate în documentațiile de urbanism aprobate potrivit legii cu simbolul DS, aflate în proprietatea/administrarea instituțiilor din cadrul M.A.I., nu vor cuprinde specificații privind construcțiile și suprafața edificabilă. Acestea se stabilesc la nivel intern, în funcție de activitățile impuse prin tema de proiectare și în acord cu documentația tehnico-economică aprobată în condițiile legii, precum și în corelare cu caracteristicile zonei în care este amplasat obiectivul militar sau special, cuprinse în planul urbanistic general ⁴ .

⁴ În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 171.

Articol	Alinia t	Titlu
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: DS – subzonă cu destinație specială.
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
		Funcțiunea dominantă a zonei este cea de zonă cu caracter special.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal (P.U.Z.).
	ii.	La elaborarea PUZ, se vor respecta următoarele condiții: - se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează P.U.Z.; - se vor include servituțile stabilite prin P.U.G., precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează P.U.Z.; - se vor include reglementările P.U.G. pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de P.U.Z.. - obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în P.U.Z., detaliate și reglementate.
	iii.	Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât Destinație specială , se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru P.U.Z. sau P.U.D..
4.		UTILIZĂRI ADMISE
		Unități cu destinație specială.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii

Articol	Alinia t	Titlu
		nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii

Articol	Alinia t	Titlu
		nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
17.		ÎMPREJMUIRI
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		Conform reglementărilor specifice Ministerului Afacerilor Interne, emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter special aparținând Ministerului Afacerilor Interne.

III.3. PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu / Comuna / comună) și limita teritoriului intravilan.

Zonificarea teritoriului extravilan este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform articolului 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

Se interzice construirea în zonele afectate de riscuri naturale.

III.3.1. TA – TERENURI AGRICOLE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile, amenajările de îmbunătățiri funciare.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelelor de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețea). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I. vor fi realizate în conformitate cu H.G. nr. 62/1996 și O.M.L.P.A.T. / O.M.Ap.N. / O.M.I. / O.S.R.I. nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 / 1995.

Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

III.3.2. TF – TERENURI FORESTIERE

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră mai mari de 0,25ha (*conform Codului Silvic – Legea nr. 46/2008, articolul 2*).

Autorizarea executării construcțiilor sau 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, exploatarei silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Construcțiile și amenajările destinate activităților turistice pot fi amplasate exclusiv în zona de lizieră a pădurii, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare și numai în baza avizului emis de Garda Forestieră competentă. Realizarea acestora este permisă doar în condițiile în care nu afectează fondul forestier, echilibrul ecologic și funcțiile de protecție ale pădurii.

III.3.3. TH – TERENURI OCUPATE DE APE

În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (*conform Legii Apelor - Legea nr. 107/1996*). Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public.

III.3.4. TT – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Construcțiile și lucrările amplasate în zona de protecție a drumurilor naționale (DN), drumurilor județene (DJ) sau comunale (DC), vor trebui să nu afecteze, prin amplasare și funcționare, buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță, *conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va face, obligatoriu, în baza avizului administratorului drumului.

Construcțiile amplasate pe parcele care au aliniamentul la drumuri de exploatare vor respecta o retragere de minim 4,0m din axul drumului.

III.3.5. TN – TERENURI NEPRODUCTIVE
III.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1
Li
Vc
Isi
Isa
Isc
Tr
Cs
UTR 2
Li
UTR 3
Li
Vc
Isi
Isa
Isc
Tr

Cs
UTR 4
Li
Vc
Isi
Isa
Isc
Tr
Cs
UTR 5
Li
AV
Tr
UTR 6
AV
Tr

Zone/subzone funcționale	Modalități de intervenție	Indicatori		
		POT	CUT	Hmax
<i>Li</i>	CU+DTAC	<p>POT maxim = 45% cu suprafața cuprinsă între 250 – 500 mp</p> <p>POT maxim = 35% cu suprafața cuprinsă între 501 – 1000 mp,</p> <p>POT maxim = 25% cu suprafața peste 1000 mp.</p>	<p>CUT maxim = 1,35 cu suprafața cuprinsă între 250 – 500 mp.</p> <p>CUT maxim = 1,05 cu suprafața cuprinsă între 501 – 1000 mp.</p> <p>CUT maxim = 0,75 cu suprafața peste 1000 mp.</p>	<p>Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 2 (două) niveluri suprateerane max. P+1, 2N.</p> <p>Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 3 (trei) niveluri suprateerane max. P+2, 3N.</p>
<i>Lir</i>		<p>POT maxim = 45% cu suprafața cuprinsă între 250 – 500 mp.</p> <p>POT maxim = 35% cu suprafața cuprinsă între 501 – 1000 mp</p> <p>POT maxim = 25% cu</p>	<p>CUT maxim = 1,35 cu suprafața cuprinsă între 250 – 500 mp.</p> <p>CUT maxim = 1,05 cu suprafața cuprinsă între 501 – 1000 mp.</p> <p>CUT maxim = 0,75 cu</p>	<p>Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 2 (două) niveluri suprateerane max. P+1, 2N.</p> <p>Înălțimea maximă a construcțiilor</p>

		suprafața peste 1000 mp	suprafața peste 1000 mp.	va fi de 10,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 3 (trei) niveluri suprateerane max. P+2, 3N.
Vc		POT maxim=15%	CUT maxim=0,30	tehnologic
Ve		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Veg		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Vcg		POT maxim=15%	CUT maxim=0,30	Maxim 7,0m
CS		POT maxim = 50%	CUT maxim = 1,5 pentru regim de înălțime P+2 CUT maxim = 2,5 pentru regim de înălțime P+5	P+2, 3N
Iscr	PUZ	PUZ	PUZ	P+2, 3N
Gccg		tehnologic	tehnologic	tehnologic
Isir	CU+DTAC	nu se depăși 60%	fără a se depăși 1,8	P+2, 3N
Iscrr	PUZ	PUZ	PUZ	P+2,3N
Isi		a nu se depăși 60%	fără a se depăși 1,8	P+2,3N
Iss		a nu se depăși 60% .	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
Isig	CU+DTAC	a nu se depăși 60% .	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
Ilsa		a nu se depăși 60% .	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
Gcc		tehnologic	tehnologic	tehnologic
Iscg		A nu se depăși 60% .	Fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N

CAPITOLUL IV. ANEXE LA R.L.U.

IV.1. ANEXA Nr. 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

cf. SR 8591-97 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

cf. Ordinul nr. 994 din 09.08.2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119 din 2014

#) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (ART. 23)

(1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

(2) Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

(3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement), în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):

ART. 29

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.

ART. 30

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

ART. 31

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

ART. 32

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divisor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.

Art. 33

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.

ART. 34

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; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

cf. ORDIN nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I

#) Zonele de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se delimitează după cum urmează:

ART. 15

(1) Pentru o centrală eoliană, zona de protecție este delimitată pe teren de conturul fundației pilonului de susținere, la care se adaugă 0,2 m de jur-împrejur.

(2) Zona de siguranță pentru o centrală eoliană este prezentată în tabelul următor:

Denumirea obiectivului învecinat centralei eoliene	Distanța de protecție (m)	Distanța de siguranță (m)	De unde se măsoară distanța de siguranță
Autostrăzi, drumuri naționale	*1)	200	Marginea construcției *2)
Drumuri comunale și de exploatare	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Căi ferate electrificate	*1)	200	Marginea construcției *2)
Linii electrice aeriene de I.T.	*1)	200	Marginea construcției *2)
Linii electrice aeriene de J.T.	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Linii aeriene de Tc.	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Conducte supraterane de fluide neinflamabile	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Conducte supraterane de fluide inflamabile	*1)	200	Marginea construcției *2)
Instalații de extracție petrol și gaze naturale	*1)	200	Marginea construcției *2)
Poduri	*1)	200 *4) H*3)+10 m *4)	Marginea construcției *2)
Baraje, diguri	*1)	200	Marginea construcției *2)
Clădiri de locuit	*1)	300 *5)	Marginea construcției *2)
Clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	*1)	200	Marginea construcției *2)
Aeroporturi	*1)	*6)	Marginea construcției *2)
Instalații de emisie-recepție Tc.	*1)	200	Marginea construcției *2)
Terenuri de sport omologate	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Parcaje auto pe platforme în aer liber	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
*1)	Conturul fundației pilonului de susținere plus 0,2 m împrejur.		
*2)	Pentru o centrală cu mai multe agregate (fermă) se consideră distanța de la agregatul cel mai apropiat de obiectivul învecinat.		
*3)	Înălțimea pilonului plus lungimea paletei.		
*4)	După caz, se iau 200 m dacă peste pod trece un drum național, respectiv H + 10 m, dacă trece o categorie de drum de importanță mai mică.		

Denumirea obiectivului învecinat centralei eoliene	Distanța de protecție (m)	Distanța de siguranță (m)	De unde se măsoară distanța de siguranță
*5)	Clădiri răzlețe; pentru mai mult de 5 clădiri se mărește distanța la cel puțin 500 m.		
*6)	Se stabilește cu avizul autorităților competente.		

(3) Se va acorda o atenție specială amplasării centralelor eoliene față de zone cu destinație specială (rezervații naturale, conservare istorică).

(4) Stabilirea amplasării centralelor eoliene în apropierea unor areale de locuit nu trebuie să afecteze prin zgomot, efect de umbrire, dominare vizuală.

ART. 16

Pentru o stație electrică de conexiune/transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție este delimitată de împrejurimea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora.
2. Zona de siguranță a stației electrice, ținându-se seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:
 - a) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV:
 - (i) când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia;
 - (ii) când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației;
 - b) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 200 kV, respectiv de 400 kV, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

Nota: zona de siguranță stabilită în condițiile pct. 2 lit. a) (i) (pentru stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, de tip exterior) se poate diminua în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot amplasa, cu acordul titularului de licență/propietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, la distanța minimă de 10 m de împrejurimea stației.

ART. 17

Pentru un post de transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:
 - a) pentru posturi aeriene pe stâlpi zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de

proiecția pe sol a platformei suspendate;

b) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură;

d) pentru posturi de transformare subterane, zona de protecție este egală cu proiecția pe sol a perimetrului încăperii postului.

2. Zona de siguranță, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție; b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabina de secționare, prevăzută cu echipament uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabina metalică, în construcție zidită/în anvelopa de beton sau înglobate în clădiri, precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;

Notă: zona de siguranță, respectiv distanța de siguranță stabilită în condițiile pct. 2 lit. a), se poate modifica, cu acordul titularului de licență/propietarului postului, în cazul vecinătății cu construcții având gradul de rezistență la foc, respectiv cu categoria de pericol de incendiu, conform tabelului următor:

Grad de rezistență la foc al construcțiilor vecine	Distanța de siguranță (m) în raport cu construcții având categoria de pericol de incendiu		
	AB	C	DE
I, II	20	12	10
III	*	14	12
IV, V	*	16	14

* Se stabilesc pe baza unui studiu de risc

ART. 18

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV^{3o21};
- b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(3) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit, construită pe teren împădurit, are valorile:

- a) 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- b) 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- c) 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- d) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(4) Liniile aeriene cu tensiune de cel mult 20 kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora, în condițiile precizate în NTE 003/04/00.

(5) În condițiile prevăzute la alin. (3), distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin:

- a) 1 m pentru LEA cu tensiune de 20 kV;
- b) 4 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 5 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 6 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 9 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(6) Menținerea culoarului de trecere al liniei prin păduri se realizează prin defrișări periodice, programate de deținătorul liniei, conform drepturilor conferite prin Legea energiei electrice.

(7) Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b. din *Ordinul nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I*. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță și protecție privitoare la aceasta, conform prevederilor din NTE 003/04/00.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

*Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale **NTPEE 2008**, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din*

6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din OL de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	3,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:						
	- în rambleu	1,5*	1,5*	1,5*	2,0*	2,0*	2,0*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**	5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane:

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate		Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:								
			până la 6.000 m ³ /h			6.000 - 30.000 m ³ /h			peste 30.000 m ³ /h		
			Presiunea la intrare [bar]								
			< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6	> 6	
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile	risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27	
		rezistență redusă la foc	7	10	15	12	15	20	25	30	
		risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	10	12	15	20	25	
2.	Instalații industriale în aer liber		7	10	13	11	13	18	18	27	
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)	rezistență mare la foc									
		rezistență mică la foc.	7	10	12	10	12	15	20	25	
4.	Linii de cale ferată :	curentă	20	20	20	20	20	20	25	30	
		de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25	
5.	Marginea drumurilor carosabile		4	5	8	4	6	10	6	10	
6.	Linii electrice de înaltă tensiune		20	20	20	20	20	20	20	40	

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții

tehnice:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

Nr. Crt.	Obiective	≤ 3000	3001... 5000	5001... 15000	15001... 30000
1	Autocisternă	3	3	5	7,5
2	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5	10	15
3	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15	20	30
4	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	15	20	30	35
5	Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20	25	30
6	Limita de proprietate	3	5	10	15

* Distanțe în metri, capacități în litri

Notă: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI RUTIERE

Cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor (republicată), Anexa nr. 1:

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

la:

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

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

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

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

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

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

#) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare, au fost modificate după cum urmează prin Ordinul MS nr. 1257 din 10 aprilie 2023:

Articolul 11

(1) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- q) crematorii umane;
- r) autobazele serviciilor de salubritate;
- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- x) parcuri eoliene;
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;

(1) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

(2) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Art. 14. -

(1) Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție

sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.

(2) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m."

Art. 20. -

(1) Distanțele prevăzute la art. 11 alin. (1) pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății publice elaborate de persoane fizice și juridice specializate, certificate conform metodologiei de efectuare a studiilor de impact asupra sănătății, aprobată de către ministrul sănătății.

(2) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru proiectele supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza memoriului de prezentare întocmit conform conținutului-cadru prevăzut în anexa nr. 5 la Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, al ministrului administrației și internelor, al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010, a certificatului de urbanism emis în condițiile legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a planurilor-anexă la acesta, a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați, precum și a altor documente/studii relevante.

(3) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile existente în cadrul procedurii de emitere a autorizației de mediu pe baza fișei de prezentare și declarației întocmite de titularul activității în conformitate cu conținutul-cadru din anexa nr. 2 la Procedura de emitere a autorizației de mediu, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.798/2007, cu modificările și completările ulterioare, și a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați.

(4) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile care intră sub incidența prevederilor legislației privind emisiile industriale, în cadrul procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu, pe baza documentației întocmite în conformitate cu cerințele art. 12 din Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Concluziile evaluării impactului asupra stării de sănătate a populației se integrează corespunzător în raportul privind impactul asupra mediului/bilanțul de mediu/raportul de amplasament elaborat în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, procedura de emitere a autorizației/autorizației integrate de mediu și sunt menționate în acordul de mediu și autorizația de mediu, autorizația integrată de mediu, după caz.

(6) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru unitățile prevăzute la art. 11 alin. (1), art. 5 alin. (1)-(3) și pentru orice situații specifice gospodăriilor neprevăzute la art. 15,

precum și pentru obiective și/sau activități care nu sunt supuse prevederilor legislației privind protecția mediului, dacă se apreciază că produc riscuri asupra sănătății populației.

(7) În cazul obiectivelor de interes național sau care pot determina poluare transfrontalieră, evaluarea impactului asupra sănătății populației se face de către Institutul Național de Sănătate Publică prin structurile sale."

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

cf. Legii nr. 310 din 2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107 din 1996, Anexa 2

#) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	Sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

#) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5. din Lege

#) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

#) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

- 4 m spre interiorul incintei.

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

- 3 m.

#) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m):

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m în jurul acestora

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice: 2 m în jurul acestora

- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor: 1 m în jurul acestora

Nota 1: zonele de protecție se măsoară astfel:

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

Nota 2: zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății.

ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER AFERENTĂ ADUCȚIUNILOR (APEDUCTELOR) DE ALIMENTARE CU APĂ

cf. Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

#) Măsurile cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție sunt următoarele:

ART. 21.

(1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizării substanțelor fitosanitare;
- c) irigației cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

(2) În vederea respectării prevederilor alin. (1) deținătorii și/sau operatorii captărilor de ape subterane, cu excepția celor prevăzute la art. 14 din *Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, vor întocmi și vor ține la zi un inventar al folosinței terenurilor aflate în zona de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor respective.

ART. 22.

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1) de mai sus, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, 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 afara zonei de protecție

sanitară cu regim de restricție;

d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;

e) vidanajarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;

f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcămant 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 îngrășăminte 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 afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;

k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

#) Măsurile cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt următoarele:

ART. 24.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

ART. 25.

În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;

b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;

c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;

d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

ART. 26

În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituite pentru apele de suprafață, sunt, de asemenea, interzise:

- a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate;
- b) navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever;
- c) pescuitul și scăldatul;
- d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor.

ART. 27.

În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție:

- a) nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului;
- b) terenul aferent zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, palnii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

ART. 28

(1) Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

(2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- d) pășunatul.

ART. 29

Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărute împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare, iar în cazul captărilor de mal întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi îndiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

#) Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor sunt următoarele:

ART. 30

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

ART. 31

(1) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

(2) În zonele de traversare prevăzute la alin. (1) aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

ART. 32

(1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

(2) Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

ART. 33

La proiectarea și execuția rețelilor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.

ART. 34

Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.

