

Plan Urbanistic General
COMUNA VĂDĂȘTRIȚA

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL
COMUNA VĂDĂȘTRIȚA

PROIECTANT: S.C. MINA-M-COM S.R.L.



CONTRACT NR.
3177 / 08.2014

Volumul 2:
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprins

CUPRINS	1
I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1 Rolul R.L.U	4
1.2 Baza legală a elaborării	4
1.3 Domeniu de aplicare	4
1.3.1 Corelări cu alte documentații	6
1.3.2 Condiții de aplicare	6
1.3.3 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
2.1 <i>Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....</i>	9
2.1.1. Generalitati	9
2.1.2. Terenuri agricole din intravilan.....	9
2.1.3. Suprafețe împădurite	10
2.1.4. Resursele subsolului.....	10
2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice.....	10
2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	10
2.1.7. Monumente istorice, situri arheologice, monumente de for public	11
2.1.8. Expunerea la riscuri naturale	12
2.1.9. Expunerea la riscuri antropice	12
2.2 <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....</i>	13
2.2.1. Condiții generale de constructibilitate a parcelelor	13
2.2.2. Condiții specifice urbanistice.....	13
2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor.....	14
2.2.4. Reguli referitoare la conformarea la teren.....	14
2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior	17
2.2.6. Apararea interesului public si facilitati oferite proprietarilor	21
2.3 <i>Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii</i>	23
2.3.1 Amplasarea față de aliniament	23
2.3.2. Depășirea aliniamentului.....	26
2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara	26
2.3.4. Model de stabilire a edificabilului	33
2.4 <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....</i>	34
2.5 <i>Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deseurilor</i>	35
2.5.1. Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor.....	35
2.5.2. Racordarea la rețelele edilitare existente.....	36
2.5.3. Realizarea de rețele edilitare	36
2.6 <i>Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții</i>	37
2.6.1. Insertii in parcelarul existent	37
2.6.2. Parcelari/reparcelari.....	37
2.7 <i>Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi.....</i>	38
2.7.1. Parcaje.....	38
2.7.2. Spații verzi	41

2.7.3. Împrejmuiri	43
2.8 Publicitate stradală	44
2.8.1. Definitii	44
2.8.2. Amplasarea publicitatii stradale	45
2.8.3 Procedura de avizare și autorizare	50
2.9. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public	51
Amenajarea spațiului public	51
Utilizarea comercială a spațiului public	52
Utilizarea necomercială a spațiului public	53
2.10 NOTE	54
III. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	55
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	55
3.1. C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE	58
3.2. M – ZONE MIXTE	66
3.2.1. M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR	66
3.2.2. M2 – SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI AGREMENTULUI	73
3.3. IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	76
3.3.1. IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE IN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR-BANCAR	76
3.3.2. IS 2 - SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE	81
3.3.3. IS 3 - SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	86
3.3.4. IS 4 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU INVATAMANT	90
3.3.5. IS 5 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU CULTURA	94
3.3.6. IS 6 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE	99
3.4. L - ZONA LOCUINTELOR	104
3.4.1. L 1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL, CU MAXIM P+2	105
3.4.2. L 2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI IN ZONE PREPONDERENT DE GOSPODARII INDIVIDUALE	111
3.5. I – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE	116
3.6. V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT	122
3.6.1. V 1 – SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA ȘI DE PROTECȚIE	122
3.6.2. V 2 – SPORT ȘI AGREMENT	125
3.7. T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCTIILOR AFERENTE	128
3.7.1. T1 – TRANSPORTUL RUTIER	128
3.7.2 G1 - CIMITIRE	134
3.7.3. G2 – DIVERSE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA	137
3.8 S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	140
3.9. EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN	142
3.9.2. EX1 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII	142

3.9.3.EX2 – ZONE DESTINATE LUCRARILOR DE INFRASTRUCTURA	146
3.9.3.EX3 – APE.....	148
3.9.4.EX4 – PADURI	149
4. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE.....	152
4.1 Monumente, situri arheologice și arii protejate.....	152
4.2 Zone de protecție sanitară	152
4.3 Zone expuse la riscuri naturale.....	155
Protecție la riscul alunecărilor de teren.....	155
Protecție la inundații	155
Protecție la riscul cutremurelor de pământ.....	155
4.4 Elemente de cadru natural.....	156
4.5 Zone expuse riscurilor antropice.....	156
4.6 Rețele tehnico-edilitare	156
Alimentare cu apă.....	156
Alimentare cu energie electrică.....	158
Alimentare cu gaze.....	158
4.7 Zone de protecție ale căilor de comunicație.....	159
Căi de comunicație rutieră	159
4.8 Zone de protecție pentru obiectivele cu destinație specială	162
4.9 Zone în care este necesară detalierea reglementărilor prin PUZ.....	163
V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	164
5.1. Intrarea în vigoare.....	164
5.2. Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	164
ANEXE	165
ANEXA 1 – Sinteza R.L.U.....	167
ANEXA 2 – Glosar	175
ANEXA 3 - Reglementări legale.....	187

Notă

privind utilizarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul a fost redactat pentru utilizarea lesnicioasă în format electronic (pdf) și include automatizări de tipul trimerilor (cross-reference). Pentru a utiliza referințele, un click pe textul senzitiv (textul deasupra căruia cursorul mouse-ului se transformă în arătător) asigură transferul automat la paragraful referit.

Cuprinsul documentului include, de asemenea automatizări, astfel că un click pe titlul capitolului dorește trimite direct la pagina respectivă.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **H.G.R. nr. 525/1996**, republicat prin **H.G.R. 855/2001** și modificat prin **H.G. 490/2011**, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin **Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996**, cu actualizări ulterioare.

De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările menționate în ANEXA 3 la prezentul regulament

1.3 Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Vădăștrița constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplica pe teritoriul administrativ al Comunei Vădăștrița, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.

Pentru arealele în care reglementarea are un caracter director, intervențiile se vor realiza prin documentații de urbanism de rang inferior Planului Urbanistic General conform legislației în vigoare. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Vădăștrița, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

În prezenta documentație au fost preluate toate Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate de la aprobarea ultimului Plan Urbanistic General, și ale căror prescripții nu contravin prevederilor prezentului P.U.G.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementarilor prescrise de prezentul PUG.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, dar și a PUZ-urilor cu regulamentele aferente, precum și a eventualelor PUD-uri.

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUG-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un PUZ ori un PUD nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul RLU ori prin PUG.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea PUZ-urilor sau PUD-urilor, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor.

Pentru imobilele amplasate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, autorizația de construire se va emite potrivit capitolului 2.1.7. Monumente istorice, situri arheologice.

În zonele cu regim de protecție specială¹ este obligatorie obținerea avizului conform al **Ministerului Apărării Naționale**, prin Statul Major General anterior oricăror altor avize/acorduri solicitate prin certificatul de urbanism, în vederea:

- aprobării, modificării sau actualizării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru terenurile situate până la 35.000 metri de la punctul de referință;
- autorizării executării lucrărilor de construcții pentru montarea turbinelor eoliene pe amplasamente situate la distanțe până la 35.000 metri de la punctul de referință;
- autorizării instalării de emițătoare radio până la o distanță de 35.000 metri de la punctul de referință.

Se va solicita avizul **Ministerului Apărării Naționale**, **Ministerului Administrației și Internelor** și **Serviciului Roman de Informații** pentru faza de autorizație a construirii în următoarele cazuri²:

- pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform **Ordinului 34 din 1995**;

¹ zonă cu regim de protecție specială potrivit Legii 73/2013 - zona instituită în vederea îndeplinirii obligațiilor asumate de România prin tratate internaționale în care desfășurarea anumitor activități este interzisă sau limitată, reprezentată de un cerc cu o rază de 35.000 metri de la punctul de referință. Comuna Brastavatu este cuprinsă în cercul de 35.000 m distanța fata de Baza Deveselu.

² Conform Ordinului 3422 din 1 august 1995, art. 2, publicat în Monitorul Oficial nr. 283 din 7 decembrie 1995;

- pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

1.3.1 Corelări cu alte documentații

Prezentul RLU preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare.

Planurile Urbanistice Zonale aflate în valabilitate ce au fost preluate se pot considera detalieri ale reglementarilor prezentului PUG.

Gradul de detaliere a reglementărilor în aceste zone este mai redus, reglementările zonelor respective citindu-se în detaliu în PUZ-urile respective. Rămâne la latitudinea autorității locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor aprobate anterior pe toată perioada de valabilitate a P.U.G.-ului sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z.-uri în cazul în care lucrările prevăzute în PUZ-urile aprobate nu au fost executate în termenul de valabilitate a PUZ-ului.

Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Vădăștrița.

Planul Urbanistic General al Comunei Vădăștrița preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național și ale Planului de Amenajare ale Teritoriului Județului Olt în curs de aprobare.

1.3.2 Condiții de aplicare

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

Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în continuare, la punctul 2.4, precum și în conținutul regulamentului și în capitolul 4.9.

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

Pentru majoritatea zonelor de extindere situate între limita intravilanului aprobat anterior și cea a intravilanului stabilit prin prezentul PUG este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

În zonele existente cu parcelar de tip rural (locuințe cu grădini pe parcele înguste și lungi) se propune o restructurare/remodelare urbanistică ce implică operațiuni urbanistice ample și etapizate; în aceste zone este instituită o interdicție de construcție temporară pentru construcții noi în adâncime și pe traseul orientativ al drumurilor propuse până la elaborarea unor planuri urbanistice zonale care să detalieze reglementarea fiecărei zone.

Pentru zonele situate în extravilan, în afara zonelor de dezvoltare, este posibilă extinderea intravilanului și stabilirea unor reglementări de construire dacă se îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- pentru funcțiuni legate de dezvoltarea turismului și agrementului – suprafața minimă de introdus în intravilan 0,5 ha,
- pentru funcțiuni legate de exploatarea agricolă sau forestieră sau pentru exploatarea resurselor naturale – fără limite minime,
- pentru dezvoltarea infrastructurii – fără limite minime,
- pentru locuințe: suprafața minimă 1,0 ha. și va fi legat pe minim o latură de intravilanul aprobat sau de zonele de dezvoltare sau

proprietarii își asumă realizarea integrală a extinderilor infrastructurii tehnice a orașului până în zona respectiva.

Condițiile restrictive nu se aplică în cazul funcțiunilor ce necesită sau recomandă, prin natura lor, amplasarea în afara localității (platforme industriale sau logistice, benzinării, cimitire e.t.c.).

1.3.3 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

Prin **situații speciale** se înțeleg:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării unui PUZ (dezmembrări și eventual recomasări în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau îndeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare)
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
- operațiunile urbanistice importante.

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

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

- obiective cu destinații semnificative oportune pentru comuna Vădăștrița și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- condiții dificile de fundare;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

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

- reglementarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Olt, după caz;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;
- autorizarea în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ-uri: **prin excepție de la regula generală se admite**

autorizarea directă înainte de elaborarea și aprobarea PUZ-urilor (sau fără elaborarea acestora) în următoarele condiții:

- a) pe terenurile din domeniul privat al autorității locale, ce au fost introduse în intravilan cu funcțiunea de spații verzi publice și pe care se propun numai amenajări minimale (locuri de picnic etc)
- b) pentru extinderi (inclusiv pe verticală) ale construcțiilor existente acolo unde nu este prevăzută expres interdicția pentru acest tip de intervenții și unde caracterul intervenției nu intră în contradicție cu scopul interdicției
 - Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern etc.) sau, după caz, prin prezentul regulament.

Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1. Generalități

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

Lista monumentelor istorice clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform **Ordinului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2361/2010** și este prezentată în capitolul 4.1.

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul zonei de protecție a monumentelor și siturilor arheologice este strict interzisă fără studii aferente conform legislației în vigoare.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.

Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de ferma, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc);
- construcțiile civile propuse a se amplasa la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale situate în extravilan (MAPN, MAI și SRI), necesita avizul favorabil al acestor institutii, conform Ordinului 34/N/M.30/3422/4221 din 1995.
- Construcțiile amplasate în zona de protecție specială a obiectivelor aflate sub incidența Legii 73/2013 (vezi și cap.1.3) – respectiv baza Deveselu - necesita avizul Marelui Stat Major

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

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

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

2.1.3. Suprafețe împădurite

Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.

Pe raza comunei Vădăștrița au fost identificate trupuri de pădure în partea S-V a comunei.

În cazul înființării de plantații forestiere de tip pădure acestea vor fi exploatate în condițiile Codului Silvic.

Pentru îmbunătățirea microclimatului se recomandă includerea comunei în programul de înființare a perdelelor forestiere

2.1.4. Resursele subsolului

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile) rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Sunt permise construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor subsolului cu avizul Consiliului Local Vădăștrița, prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

Protejarea captărilor și obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit **HG 930/2005**. Stațiile meteorologice se protejează potrivit **art. 18 din Legea meteorologiei 139/2000**.

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zonele cu valoare peisagistică se stabilesc prin studii de specialitate și vor fi protejate potrivit Convenției europene a peisajului (Convenția de la Florența), adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 și ratificată prin **Legea nr. 451/2002**.

2.1.7. Monumente istorice, situri arheologice, monumente de for public

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către **Ministerul Culturii și Patrimoniului Național** sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale **Ministerului Culturii și Patrimoniului Național**.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt³:

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mularje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Parametrii urbanistici precum POT, CUT, regim de înălțime stabiliți prin prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic general nu sunt aplicabili imobilelor - monument istoric pentru care indicatorii se stabilesc în baza studiului istoric la nivel de parcelă.

La imobilele monument istoric se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului **Ministerului Culturii** (sau **DJCCPCN Olt**, potrivit competențelor legale). Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente.

Zona de protecție a monumentelor clasificate este stabilită potrivit studiului istoric de fundamentare elaborat de prof.dr.arh.Doina Bubulete

2.1.7.1. Restricții urbanistice în zona de protecție a monumentelor istorice

La **biserica "Intrarea în Biserică"** din sat **Vădăștrița**, monument istoric identificat în **L.M.I. 2016** la poziția 705, cod OT-II-m-B-09063:

- pe o rază de 6,0 m de la clădirile-monument se instituie o zonă **non-aedificandi**.
- Înălțimea la streășină a construcțiilor nu va depăși 6,0 m.
- Se vor utiliza obligatoriu materiale, finisaje și culori tradiționale

2.1.7.2. Restricții urbanistice în zona de protecție a monumentelor de for public

Monumentele de for public aflate actualmente pe raza comunei sunt:

³ Ibid., art.23

Nr. crt.	Monumentul	Adresa	Istoric	Observații
1	Monument comemorativ	Sat Vădăștrița, DJ544 lângă biserică	Războiul mondial I	In inventarul ONCE, nr. _
2	Monument comemorativ	Sat Vădăștrița, DJ544 lângă școală	Războiul mondial II	In inventarul ONCE, nr. _

Tablul 1 Lista monumentelor de for public de pe raza comunei Brastavățu

Oficiului Național pentru Cultul Eroilor, potrivit Legii 379/2003.

Zona de protecție pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice are o rază de **50 m** în jurul monumentului.

Se interzice construirea în imediata vecinătate a monumentelor de for public

Intervențiile asupra monumentelor de for public și construirea în zona de protecție a acestora se va face cu condiția obținerii avizului **Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Olt.**

Amplasarea de noi monumente de for public se poate face cu avizul **Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Olt.**

2.1.8. Expunerea la riscuri naturale

Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive în zonele improprii construirii potrivit Studiului Geotehnic.

În zonele cu risc de inundații se amplasează lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (indiguiri etc)

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă..

2.1.9. Expunerea la riscuri antropice

Riscurile produse de om sunt extrem de variate, încadrându-se în general în două categorii – sociale (conflicte sociale, religioase, etnice etc) și generate de dezvoltarea economică modernă (intervenția omului asupra propriului sau mediu antropic și asupra mediului natural; cele mai importante surse de risc antropic sunt reprezentate de industrie, transporturi, agricultura și comunitățile umane).

Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza comunei Vădăștrița.

Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unităților economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul comunei Vădăștrița. Amplasarea viitoare de unități generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului va putea fi eventual permisă numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, incluzând Studiu de impact asupra mediului și analize de risc și numai cu condiția ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv să fie în afara intravilanului comunei.

Prin propunerile cuprinse în PUG și Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat măsuri pentru o dezvoltare durabilă – ce include reducerea impactului negativ al activităților umane.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minimale:

- Acces carosabil la drum public sau privat (vezi punctul 2.4)
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreaga comună, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare cu avizul autorității de protecție a mediului.

După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anumit areal, unei anumite zone funcționale, unui anumit UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

2.2.2. Condiții specifice urbanistice

2.2.2.1. Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificarea, în prezentul regulament este considerată parcelarea doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

2.2.2.2. Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.

Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

2.2.2.3. Alte considerații referitoare la parcelare

Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare de 1/5 precum și pentru reparcelările din care rezultă mai puțin de trei loturi construibile modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. Accesul la **una** dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) **nu se admite** decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la art. 2.6, accesele îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 2.4 și se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul 2.2.6. **Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor;** prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența art. 2.6.

2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

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.

În cazul juxtaponerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

2.2.4. Reguli referitoare la conformarea la teren

2.2.4.1. Reguli generale de modelare a terenului

Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural⁴ sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

⁴ Vezi art. 604 Cod Civil

Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.

Prin modelare semnificativă se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpaturi care pot produce destabilizări ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasări (săpaturi terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasări (săpaturi terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;

Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regulă zidurile de sprijin vor fi îmbracate în vegetație.

Prezentul articol nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

2.2.4.2. Reguli generale de conformare la teren

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului.

Pe terenurile cu pantă de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului.

Pe terenurile cu pantă între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.

Pe terenurile cu pantă mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

2.2.4.3. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu $H_{max\text{ cornisa}}=10,0m$, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streasina/cornisa.

Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.

Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale (de regulă terenuri cu pantă peste 30%) la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

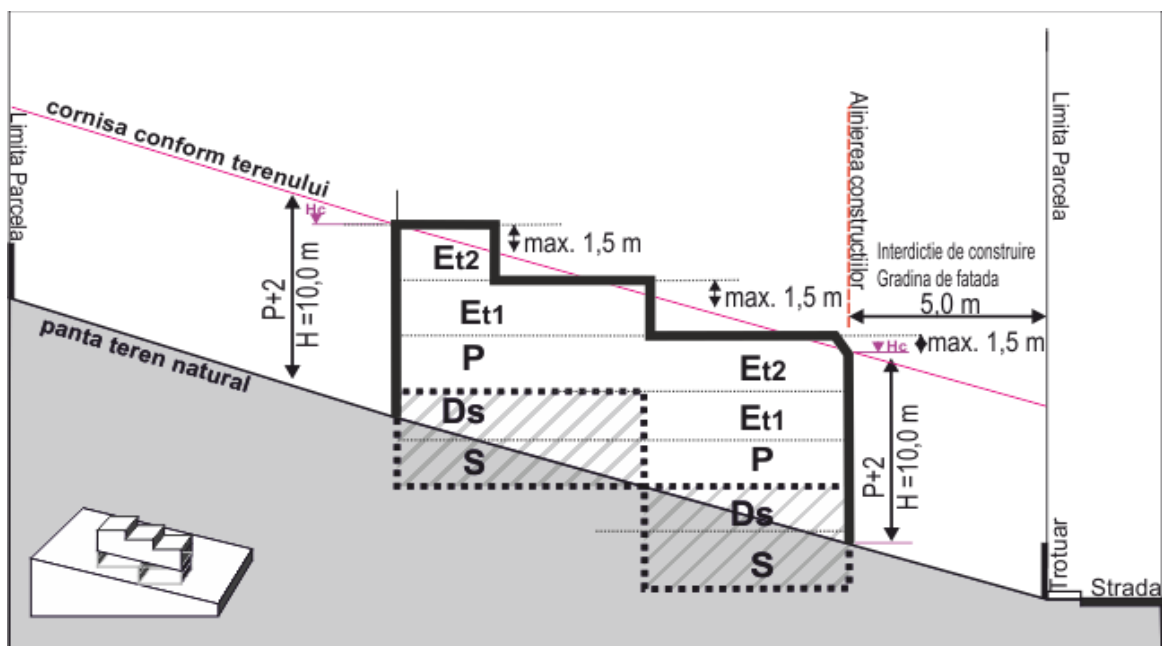


Fig. 1 Exemplificarea conformării la teren

In niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientată spre stradă.

Ca regulă generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

In zona centrală și în zona mixtă M1 se admit, față de regimul maxim de înălțime permis de distanța dintre aliniamente, unul sau două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade. Precizări asupra aplicării acestei reguli sunt cuprinse la prescripțiile specifice de la capitolul III.

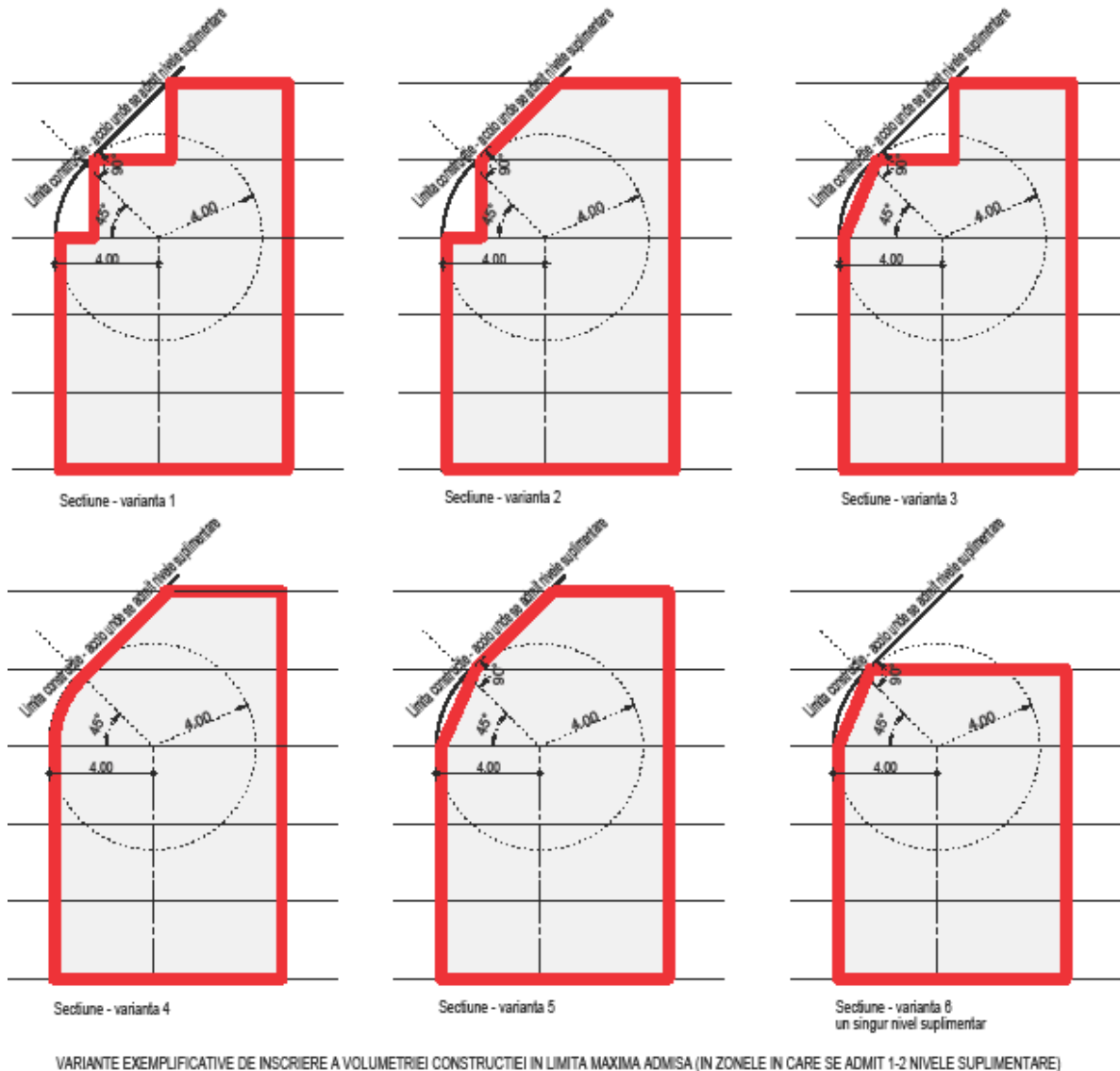


Fig. 2 Exemplificari ale aplicării regulii de realizare a nivelelor suplimentare

2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

2.2.5.1. Reguli generale privind aspectul exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă⁵.

Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină

⁵ Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea **Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism** sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

Sunt interzise mansardele false.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul **DJCCPCN Olt**.

Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.

Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona centrală, din zona de protecție a monumentelor și zona de locuit și se va evita o astfel de dispunere în cazul altor clădiri situate în zonele IS.

Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.

Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și pastrarea identității acesteia.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a comunei Vădăștrița:

- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejurire sau în construcție provizorie
- Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.
- Se interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari (Scm>400mp) cu fațade oarbe spre stradă.
- Se recomandă aprobarea unui standard local⁶ pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal

⁶ Familie coerentă de obiecte utilitare (chioșcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi etc) de preferință personalizate pentru a contribui la identitatea localității, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul

- *Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:*
 - *ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local*
 - *chioșcuri de ziare și flori*
 - *adăposturi pentru stații de transport public*
 - *panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate*
 - *construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile*

2.2.5.2. Volumetrie

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

Volumul este limitat în mod expres în unele zone/subzone de locuințe; în zonele de risc la alunecări volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcțiilor; în alte zone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

2.2.5.3. Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

comunei sau pentru o zonă particulară a acesteia (zonă centrală, zona de protecție a monumentelor, zona de agrement)

Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factura, fals artistice (exemple: balustră, colonete, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creează o imagine inadecvată locului.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

- utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade
- utilizarea unor elemente specifice: prispe, foișoare
- acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 25°-40°.

Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare din zona istorică protejată.

Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității este tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.

Pentru zona de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.

În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense interzise în zonele protejate și admisă doar condiționat, potrivit alineatelor precedente, în rest.

Exemple de culori intense nerecomandate pentru finisajele exterioare



Fig. 3 Culori intense interzise în zona istorică și în alte zone protejate și utilizabile numai cu prudență în rest

Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: **bleu (albastru ultramarin pal) ocru, alb și gri**, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentelor.

Culori tradiționale pentru finisajele exterioare



Fig. 4 Culorile tradiționale pentru zugrăveli exterioare

Figura următoare constituie o exemplificare de paletă de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de culorile tradiționale în afara zonei de protecție a monumentului.

Exemple de culori pale recomandate pentru finisajele exterioare

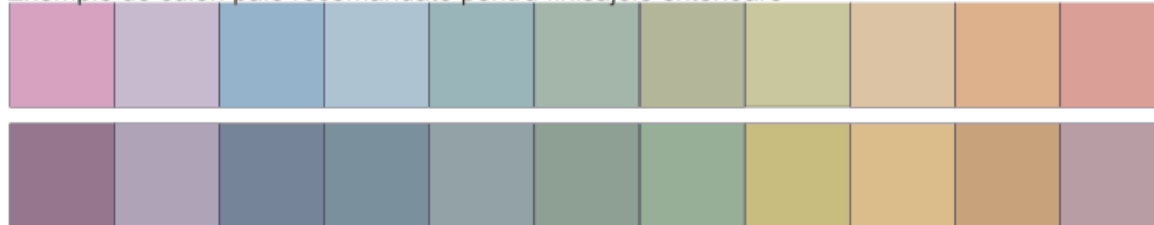


Fig. 5 Paletă de culori exemplificativă pentru finisaje exterioare de suprafață

Pentru învelitorile în pantă:

- la monumente și clădirile din zona lor de protecție se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramică, tabla plană zincată etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul **Ministerului Culturii** se prevede altfel.

- În afara zonei de protecție a monumentelor, pentru clădirile din zonele C, L, IS, M, V (și pentru clădirile cu alte destinații diseminat în interiorul acestor zone) se recomandă utilizarea materialelor

traditionale sau a inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla metalica, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tabla plana vopsita etc)cu finisaj mat in gama de culori a finisajelor traditionale. Exceptiile pot fi permise numai in baza unor PUZ-uri care stabilesc o gama unitara si obligatorie de finisaje si gama coloristica pentru un ansamblu.

Mai jos este prezentata paleta de culori orientativa pentru invelitori.

Exemple de culori recomandate pentru invelitori



Fig. 6 Paleta de culori exemplificativa pentru invelitori

Este interzisa utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare si a azbocimentului in zonele C, L, IS, M, V (si pentru cladirile cu alte destinatii diseminate in interiorul acestor zone sau imediat adiacente).

Pentru construcțiile noi, cu expresie arhitecturală modernă, se admite și acoperirea în terasă.

Prevederile prezentului capitol vor fi detaliate dupa caz in cuprinsul regulamentului si in Planurile Urbanistice Zonale si de Detaliu ce se vor elabora – in primul rand pentru zonele pentru care s-a instituit un tip de protectie urbanistico-arhitecturala.

2.2.6. Apararea interesului public si facilitati oferite proprietarilor

2.2.6.1. Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizarii drumurilor publice si utilitatilor

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creerii si largirii de drumuri vor fi dezmembrate si inscrise in cartea funciara cu categoria "drum". In cazul drumurilor publice (desemnate ca atare in documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare infiintarii/largirii acestora vor trece in domeniul public al comunei, in conditiile legii, anterior echiparii edilitare si modernizarii strazilor.

Drumurile (=strazile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

2.2.6.2. Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizarii altor scopuri publice

In cazul terenurilor cu suprafete intre 10000 mp ÷ 20000 mp supuse parcelarii, in plus fata de terenul necesar strazilor, va fi prevazuta pentru scopuri publice o suprafata de 5% din totalul terenului. Pentru terenuri mai mari de 20000 mp supuse parcelarii va fi afectata scopurilor publice, altele decat strazile, 10% din suprafata terenului.

Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locala, functie de necesitatile acesteia. Acestea pot fi :

- echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.)

- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.
- facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

2.2.6.3 Stimulente pentru facilitarea solutionarii spatiilor publice

In cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, pietre etc potrivit prezentului PUG si PUZ-urilor, in cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al comunei in baza reglementarii aprobate, indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de parcela/propietatea initiala, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati. Aceasta prevedere se aplica numai parcelelor care in situatia initiala ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.

Facilitatea nu este oferita in cazul primirii de catre proprietari a unor compensatii materiale pentru teren (cumparare de catre Comuna, expropriere pentru cauza de utilitate publica, schimb de terenuri sau alta metoda de compensare).

In conformitate cu legea expropriarii pentru utilitate publica in cazul in care proprietatea-teren diminuată in scopul realizarii de lucrari de utilitate publica devine inutilizabila destinatiei initiale expropriatorul are obligatia de a despagubi intreaga proprietate.

Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ aprobat (sau dupa caz prin documentatii tehnice), sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public pentru satisfacerea interesului public beneficiaza pentru restul parcelei de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de trei ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut prin act notarial si fara despagubiri din partea comunei Vădăștrița si se respecta celelalte reglementari aferente (POT, retrageri, insorire etc).

Proprietarii terenurilor din care prin PUZ aprobat se propune dezmembrarea unor parcele pentru destinatii publice potrivit art. 2.2.6.2. beneficiaza pentru restul terenului de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de trei ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand donatia este facut prin act notarial si fara despagubiri din partea comunei Vădăștrița si se respecta celelalte reglementari aferente (POT, retrageri, insorire etc).

Proprietarii terenurilor care se parceleaza la initiativa acestora, potrivit unui PUZ au obligatia dezmembrarii terenului potrivit PUZ-ului aprobat si transmiterii catre domeniul public a parcelelor destinate crearii/modernizarii de drumuri publice si realizarii unor lucrari ingineresti de interes public. Transmiterea acestor terenuri se realizeaza prin act notarial, fara plata dar cu obligatia din partea autoritatii locale de a introduce lucrarile respective in programele multianuale si a le realiza potrivit graficului.

In cadrul operatiunilor de parcelare/reparcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operatiunii pot propune, prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare, suplimentar fata de trama stradala publica prevazuta in PUG sau PUZ-uri, drumuri de servire locala (de acces la parcele). Prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare se va propune, si prin Hotarare a Consiliului Local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locala propus/e si modul de administrare al acestor drumuri si al utilitatilor necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituti de trecere sau drumuri in coproprietate) numai cu conditia stabilirii clare a obligatiilor si raspunderilor legate de infiintarea, realizarea si administrarea lor si a utilitatilor aferente. Indeplinirea conditiei mentionate va fi verificata obligatoriu la emiterea autorizatiei de constructie.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Pentru definiția **aliniamentului** vezi **anexa 2 – glosar** la prezentul regulament. În **zona istorică protejată aliniamentul reglementat** coincide cu **aliniamentul existent**, în măsura în care acesta se conformează parcelarului istoric. În **toate celelalte cazuri** în care se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de **aliniamentul reglementat**, rezultat din realinierea parcelelor.

La intersecția dintre strazi, în vederea asigurării triunghiului de vizibilitate, până la elaborarea unor proiecte de specialitate care să prevadă altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplică **regula tesirii aliniamentului**; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a prevăzut expres în prezentul PUG necesitatea studierii soluționării intersecției însoțită de interdicție temporară de construire până la realizarea studiului. Tesirea aliniamentului la intersecție este regula de realiniere a parcelelor.

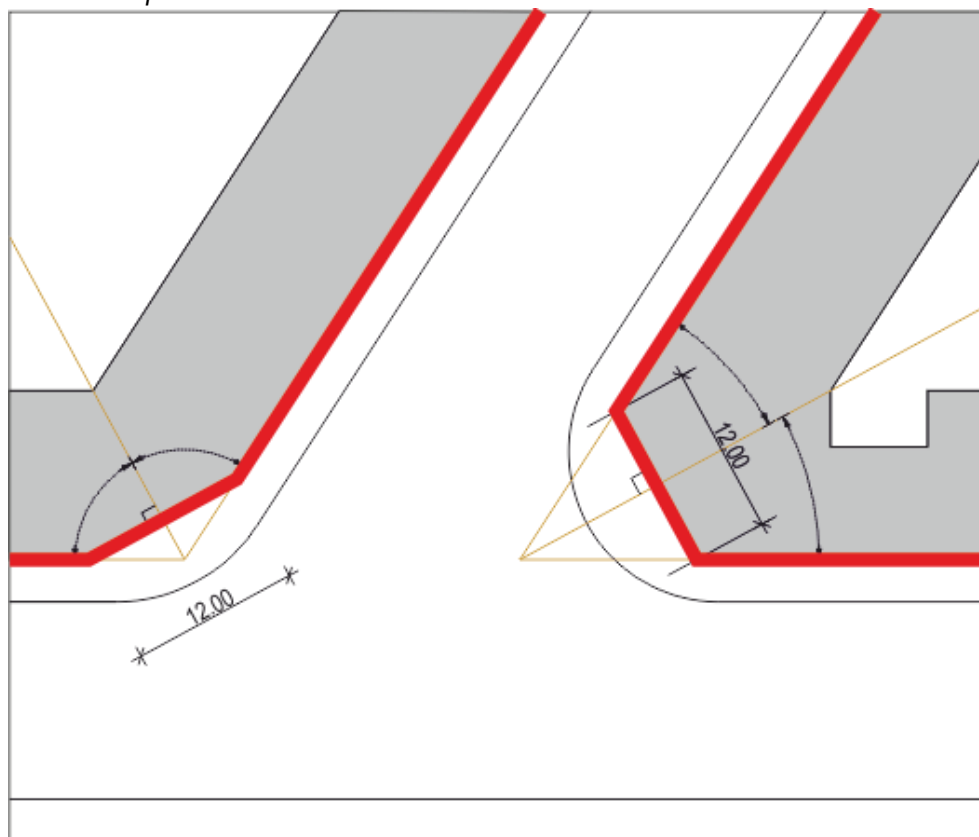


Fig. 7 Ilustrare tesirea aliniamentului in intersectii

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea cladirilor se face:

- i. **Pe aliniament** – amplasare necaracteristica pentru zona rurala din sudul tarii, intalnita doar ocazional in zona centrala si alte zone comerciale
- ii. **Retrasa de la aliniament** – regula caracteristica in primul rand zonelor de locuit si amplasarii altor functiuni protejate⁷.

2.3.1.1. Criterii de stabilire a regimului de aliniere

Regula de amplasare fata de aliniament este data de:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

2.3.1.2. Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

2.3.1.2.a. Cazul in care regimul de aliniere dominant este la **aliniament**

Insertia constructiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant daca nu intervin urmatoare exceptii:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul in care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament in cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) – daca nu intervine regula calcanului.
- In cazul in care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) constructiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere in locul celui dominant

2.3.1.2.b. Cazul in care regimul de aliniere dominant este **retras de la aliniament**

Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul in care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- In cazul in cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun retrageri majorate (scoli, spitale etc) prevaleaza cerinta functionala daca nu se incalca regula calcanului
- In cazul in care se stabileste o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula in zone de extindere a intravilanului sau in zone de parcelare/reparcelare) – cu exceptia functiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- In cazul in care este posibila stabilirea unui regim local de aliniere (constructiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local daca nu intervine niciunul dintre criteriile

⁷ Vezi Glosar

precedente; retragerea noii cladiri va respecta de regula retragerea cladirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua in considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; in cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care insa trebuie sa se incadreze in limitele retragerii minime si maxime admisibile

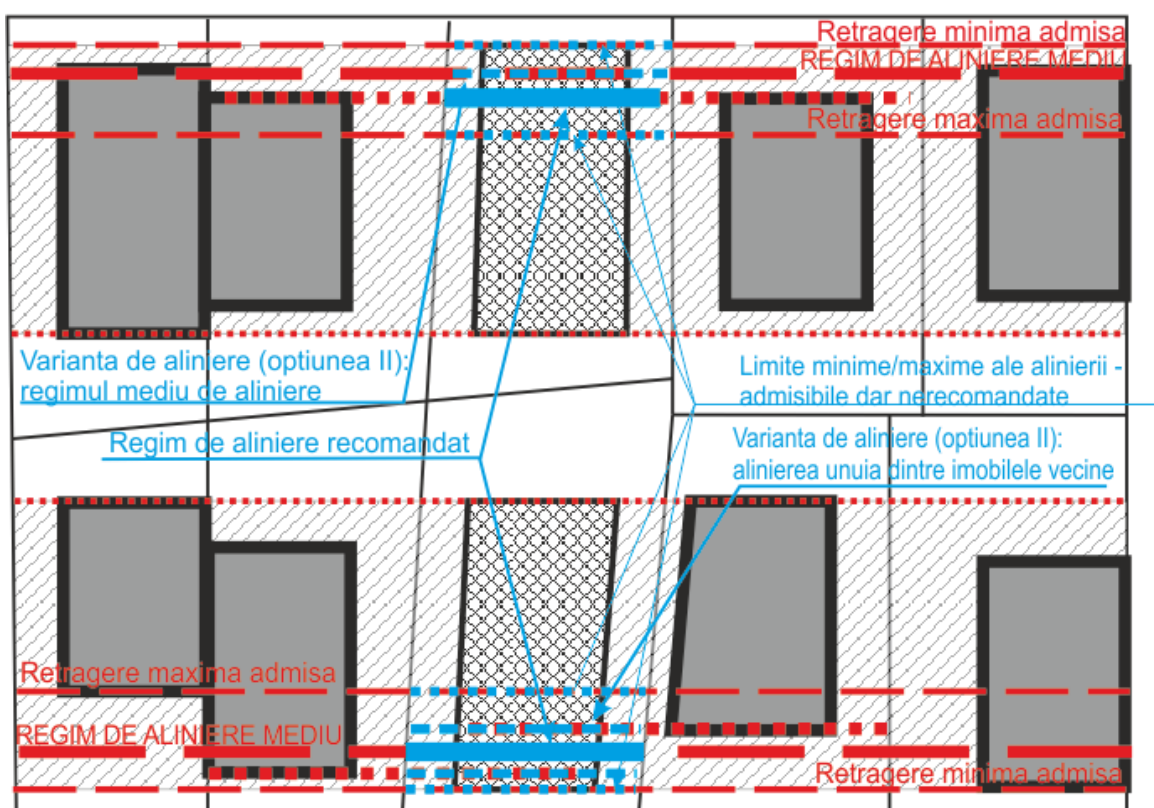
- In cazul in care cladirile adiacente au retrageri diferite se ia in considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea in limita minima si maxima de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care insa se incadreaza in limitele retragerii minime si maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii

Ilustrari ale aplicarii criteriilor de mai sus:

Regimul de aliniere coincident in vecinatate.

Regimul de aliniere local este recomandat pentru insertie

Regim de aliniere local



Regimuri de aliniere diferite in vecinatate.

Regimul de aliniere mediu este recomandat pentru insertie

Fig. 8 Stabilirea regimului de aliniere pentru insertia intr-o zona in care se poate stabili un regim local de aliniere si cazul insertiei intr-o zona cu retrageri variabile

2.3.1.3. Depasirea locala a limitei de retragere fata de aliniament

Sunt admise depășiri locale ale **limitelor de retragere** față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament stabilita potrivit punctului 2.3.1.2.b. Cazul in care regimul de aliniere dominant este **retas de la aliniament** cu maxim 1,20 m fara a depasi aliniamentul

reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

- b) pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (exceptie: in cazul cuplării construcțiilor, dacă una dintre construcții are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerența imaginii arhitecturale, se admite ca și noua construcție să aibă balcoane/terase pe aceeași limită dar cu amplasarea unor elemente de separație pentru respectarea intimitatii)
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

2.3.2. Depășirea aliniamentului

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

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului ramane de minim 2,0 m
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5 m - 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului ramane de 1,2 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari;
- balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fara ca proiecția lor să se apropie la mai puțin de 0,10 m de marginea trotuarului, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depășesc aliniamentul nu pot ocupa în elevație o suprafață mai mare de 30% din suprafața fațadei.
- In zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:
 - Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stănjesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
 - Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului 2.9. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.

2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioară

2.3.3.1. Banda de construibilitate

În scopul realizării unei coerențe în amplasarea clădirilor se definește o **banda de construibilitate** (vezi anexa 2-Glosar) în interiorul căreia se amplasează clădirile principale. În interiorul benzii de construibilitate regula calcanului are caracter imperativ.

În cuprinsul prezentului regulament banda de construibilitate este definită de regula sub forma de condiții cumulative.

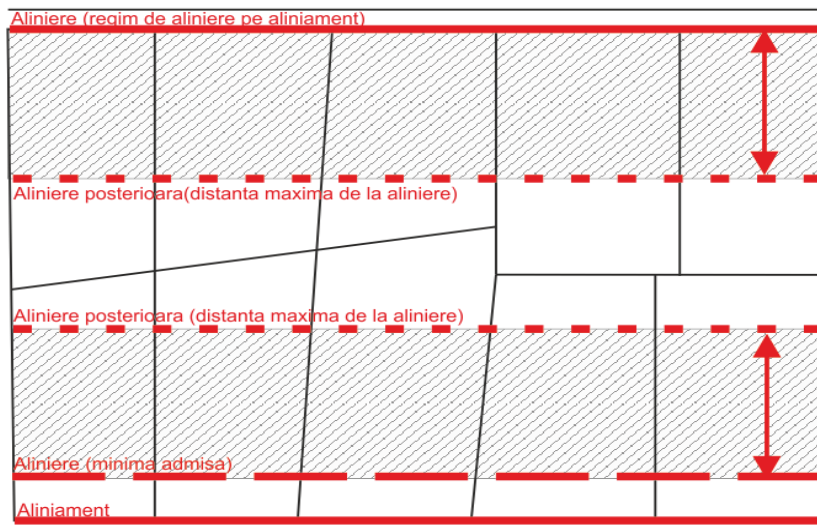


Fig. 9 Banda de constructibilitate definită de aliniere și adâncime maximă de la aliniere

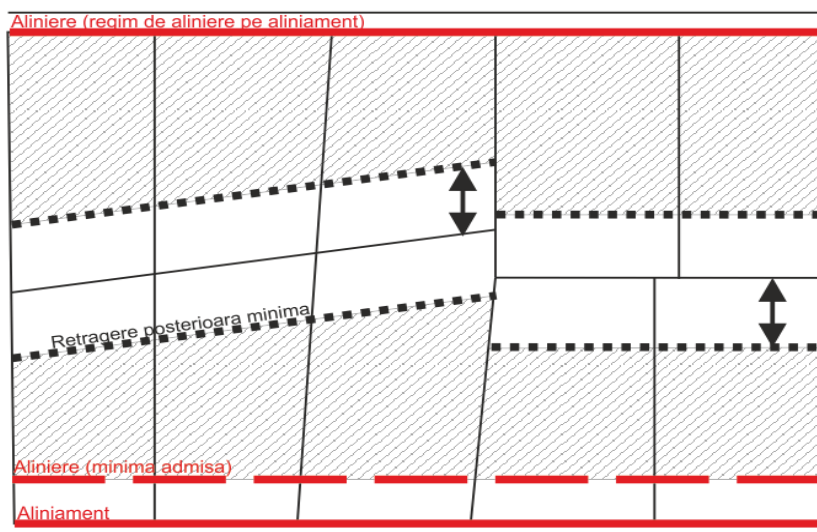


Fig. 10 Banda de constructibilitate definită de aliniere și retragerea minimă de la limita de fund a parcelelor

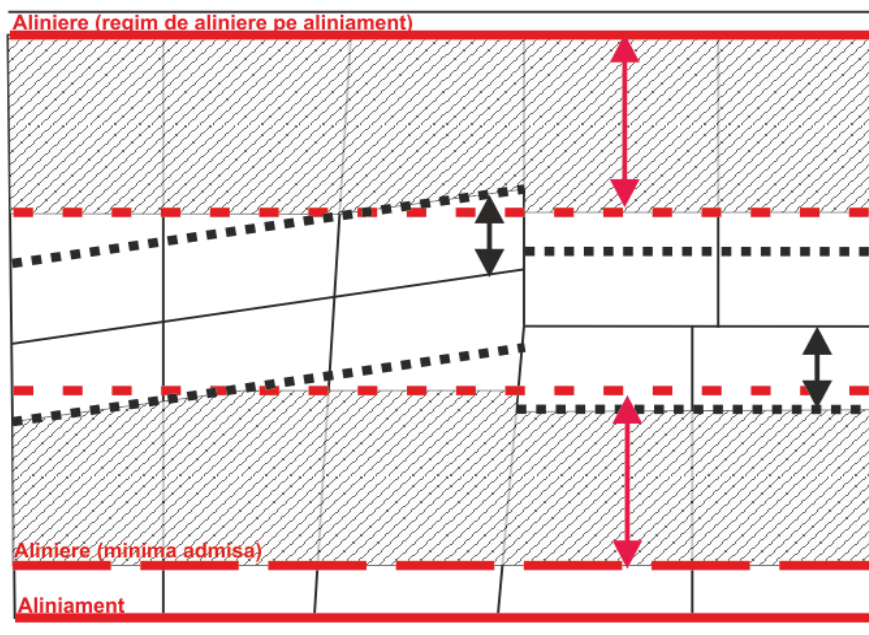


Fig. 11 Banda de constructibilitate definita prin criterii cumulative

Aliniamentul posterior (de fund) este de regula amplasat la minim 5,00 m de limitade fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a cladirilor de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea la streasina/cornisa.

Functie de caracteristicile morfologice ale tesutului urban pot fi si cazuri de extindere a benzii de constructibilitate dincolo de limita posterioara descrisa mai sus. Aceste cazuri sunt exceptii de la regula si se admit daca:

- Se respecta retragerea posterioara minima permisa
- se acopera calcanele existente si nu sunt create altele noi

De asemenea se admite extinderea benzii de constructibilitate pentru utilizarile atipice pe parcele atipice⁸. In aceste cazuri reglementarile se stabilesc in baza unui PUD.

2.3.3.2. Criteriile de stabilire a amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioare

Criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale si posterioara sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Conditiiile de cod civil
- Conditiiile de insorire
- Reglementarile de protectie la incendiu
- Circulatia carosabila si parcare in interiorul incintei
- Necesitatea separatiilor functionale
- Reglementari de protectie sanitara si alte reglementari de protectie a mediului

⁸exemplu: o scoala pe o parcela de 2000 mp intr-o zona de locuinte individuale pe parcele avand in medie 350 mp

- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

Criteriile se aplica cumulativ.

2.3.3.2.1. Regula calcanului si exceptiile sale

In cazul existentei unui calcan al unei cladiri principale pe hotar in fasia (banda) de construibilitate este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesara o expertiza tehnica in conditiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, daca nu se impun lucrari pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

Exceptii de la regula calcanului:

In zonele cu regim de construire inchis nu se admit exceptii

In zonele cu regim de construire deschis se admit urmatoarele exceptii:

- Exceptia de **amplasare traditionala** – vezi mai jos
- Exceptia de **incompatibilitate** (cladirile s-ar stanjeni reciproc) – se admite numai in cazuri foarte bine justificate (de exemplu în cazul în care una dintre clădiri are o funcțiune publică sau la limita de separație dintre zone funcționale)
- Exceptia de **precaritate** (in cazul in care constructia existenta pe hotar este in stare rea si necesita desfiintare) se admite ignorarea calcanului numai daca configuratia parcelarului permite retragerea de la limita in discutie – este necesar un PUD care sa analizeze optiunile de amplasare relativa a constructiilor

2.3.3.2.2. Alte precizari privind criteriile de stabilire a retragerilor laterale

Conditiiile de cod civil

Distanta minima prevazuta de codul civil intre constructie si limita de hotar (60 cm) nu se aplica pe parcursul prezentului regulament. **Distanta minima admisibila in baza prezentului regulament intre o constructie si limita de proprietate laterala si posterioara este de 1,0 m**, masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara⁹ si partea cea mai apropiata a zidului. Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16 cm. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent.

In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. Lipsa parazapezilor se admite (chiar daca nu este recomandata) numai daca distanta dintre streasina si hotar este de minim 0,50 m.

In zonele in care amplasarea cladirilor se poate face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

⁹ De regula axul imprejmuirii este amplasat pe limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara

Condițiile de însorire

În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor funcționează și **condiția de însorire**. Este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă, pentru toate camerele de locuit, însorirea directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă¹⁰. Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (invatamant, sanatate etc¹¹).

Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streasina/cornisa. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă poate fi necesar un studiu de însorire.

Necesitatea separației funcționale

La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.

Reglementările de protecție la incendiu

Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99**. Mai jos s-au extras câteva prevederi relevante:

Amplasarea construcțiilor¹²

Construcțiile supraterane civile (publice), de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective).

Construcțiile independente și grupările sau comasarile de construcții constituite conform alineatului precedent, se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul de mai jos ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcatuitori corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I - II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Tabelul 2 Distanțe minime de siguranță între construcții - extras P118-99

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

¹⁰ Conform OMS 119/2014

¹¹ Ibidem

¹² Potrivit P118-99 capitolul 2.2.

In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, prin hotariri scrise ale consiliilor de conducere respective, daca adopta masuri de protectie compensatorii, stabilite prin proiect si scenarii desiguranta la foc.

Accesul mijloacelor de stingere¹³

Pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare în caz de incendiu la constructii si instalatii se prevad cai de circulatie (drumuri) necesare functional sau fâșii libere de teren, corespunzator amenajate pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulatii carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, constructii la altitudine (montane), anexe gospodaresti, etc., precum si la constructii incadrate in categoria de importanta D (reduca).

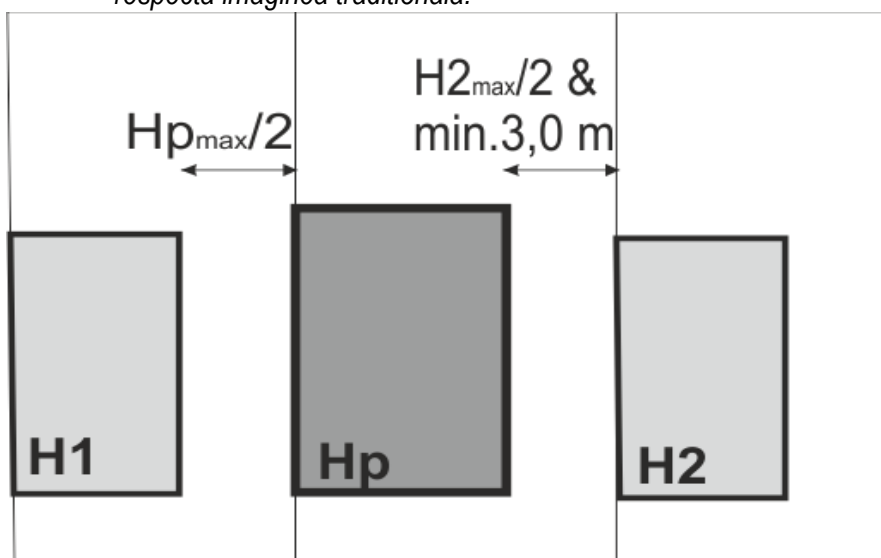
Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² si închise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0.50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie în caz de incendiu.

Gabaritul minim necesar autospecialelor de interventie este de 3,80 m latime si 4,2 m inaltime.

2.3.3.2.3. Amplasare traditionala in parcelar existent versus amplasare normala

În zonele de locuințe din intravilanul existent la 01.01.1990, cu parcele înguste (mai puțin de 15,0 m) inserția clădirilor noi în parcelarul existent se poate face :

- a) respectând **amplasarea tradițională** (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate), cu înălțimea la streașină /cornișă respectând înălțimea la streașină/cornișă a construcțiilor adiacente; *amplasarea tradiționala face dificilă respectarea normelor de însorire și încălca regula calcanului dar poate fi justificata din considerente legate de pastrarea imaginii traditionale și a ritmului construit/liber existent. Construcțiile au de regulă un regim de inaltime de maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de însorire și a respecta imaginea traditionala.*



¹³Potrivit P118-99 capitolul 2.9

Fig. 12 Amplasare tradițională construcției (de regula locuințe)

Înălțimea maximă a noii construcții este limitată de retragerea laterală existentă a clădirii "din spate" (Înălțimea maximă a clădirii propuse se recomandă a fi egală cu distanța dintre clădirea din spate și cea propusă și nu poate depăși dublul distanței dintre clădirea existentă și cea propusă).

Nota: înălțimea maximă a acoperișului la calcan nu va depăși 3,0 m.

b) realizând cuplarea la calcan- situație în care se poate, după caz, admite ca noua clădire să atingă înălțimea maximă permisă în zonă

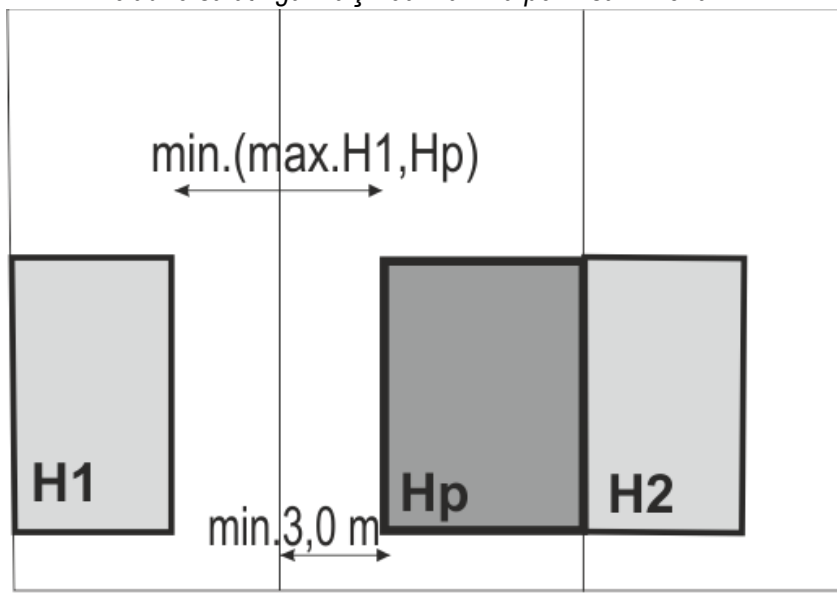


Fig. 13 Amplasare normală recomandată a construcțiilor

Nota: este determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință; totodată 3,00 m reprezintă înălțimea unui nivel conventional. Astfel, condiția minimă de însorire se realizează cvasi-automat:

- în cazul locuințelor parter cu amplasare tradițională
- în cazul locuințelor P+1 cu amplasare normală

Pentru alte funcțiuni decât locuințe distanța minimă laterală se majorează de regulă la 3,80 m (4,0 m) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și a permite traficul în incintă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

Amplasarea tradițională, cu calcane descoperite, nu este permisă în zonele de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare.

2.3.4. Model de stabilire a edificabilului

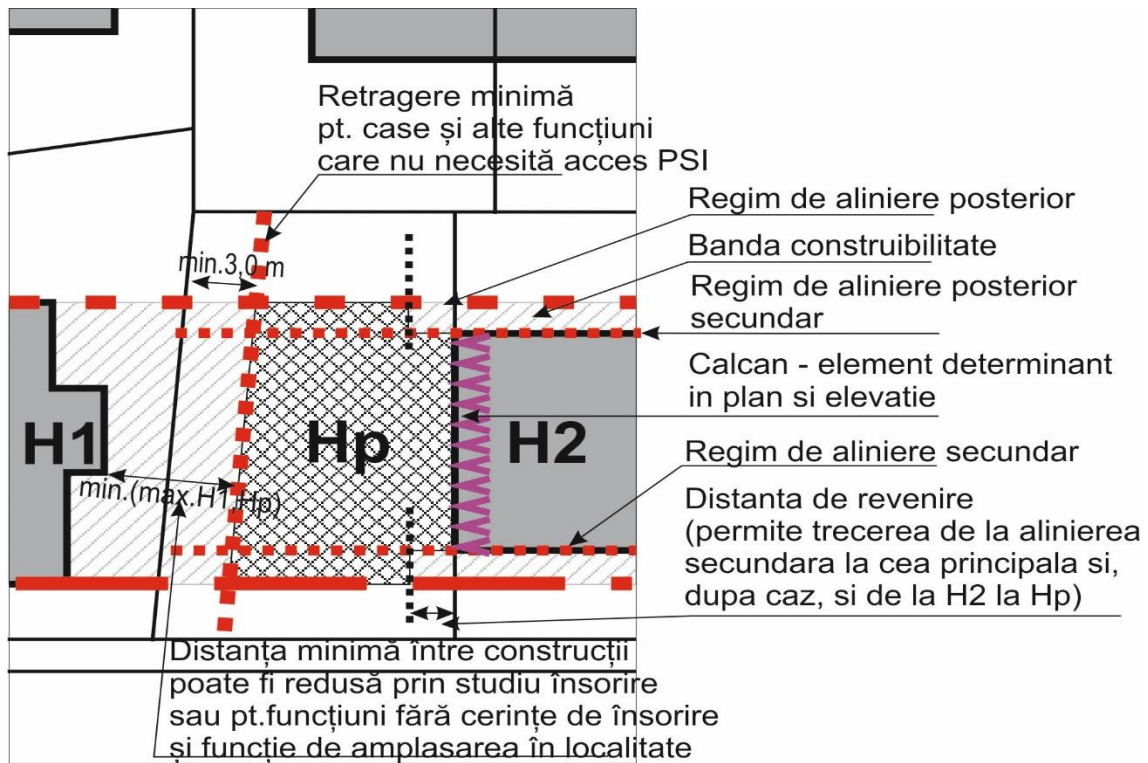


Fig. 14 Exemplificarea modului de stabilire a limitelor edificabilului în țesut existent pentru o locuinta

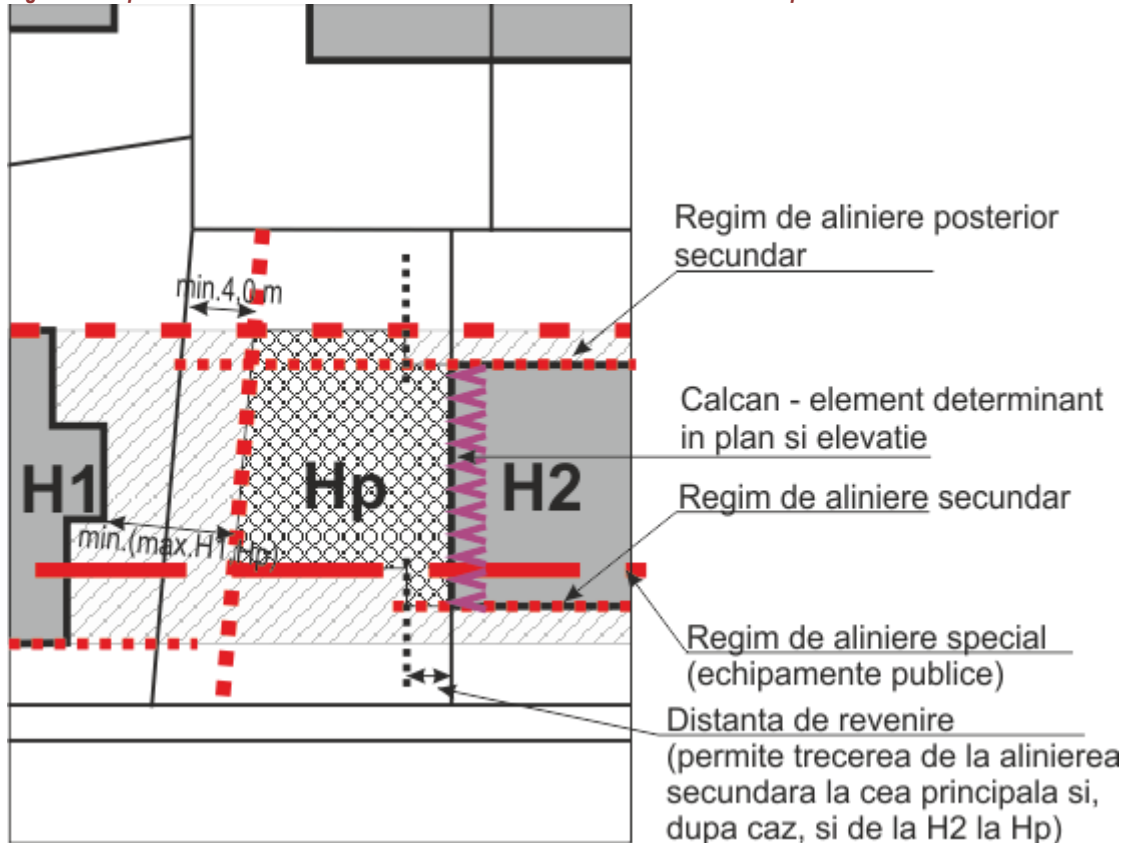


Fig. 15 Exemplificarea modului de stabilire a edificabilului în țesut existent, pentru instituții

Precizări:

- edificabilul astfel stabilit se referă la construcțiile principale și anexele cu mai mult de un nivel.

- Pentru anexele parter retragerile laterale și posterioare se admit retragerile minimale (1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și 2,0 m dacă au ferestre cu vedere sau sunt deschise spre parcela adiacentă).

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.

Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că **nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice** (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la **3,80 m**¹⁴. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimă de lățime fără condiționare de lungime fiind vorba de un acces individual.

Regula minimă de la alineatul precedent **nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele** (sau drumurilor în coproprietate)¹⁵. În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și capitolului 2.2. din prezentul regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției¹⁶

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

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

La reabilitarea drumurilor clasificate (DN, DJ, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de

¹⁴ Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu

¹⁵ Vezi și prevederile de la capitolul 2.2. din prezentul Regulament

¹⁶ Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clientilor) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

Toate accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

2.5.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

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

Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

Se recomandă ca emiterea autorizațiilor de construcție în zonele de extindere a intravilanului să se facă numai după realizarea echipării edilitare minime în zona¹⁷.

Până la realizarea rețelelor publice de apă-canal, în baza avizului de la **Agentia de Mediu și Agentiei Naționale Apele Române** se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare¹⁸ se aplică următoarele condiții :

- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
- să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De

¹⁷ alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și amenajare minimă strazi (pietruire sicolectare ape pluviale)

¹⁸ Art. 9, Secțiunea I, Capitolul II din Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor cu modificările ulterioare

asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile. Pentru detalii suplimentare vezi și capitolul 2.7.1.2. Parcări ecologice.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Pentru reducerea cantității de deseuri se va proceda la compostarea deșeurilor menajere organice.

Pentru depozitarea gunoierului de grajd și a dejectiilor lichide se vor păstra distanțele sanitare și se vor respecta celelalte condiții prevăzute de reglementările în vigoare. Se recomandă tratarea dejectiilor prin compostare sau în instalații de biogaz.

2.5.2. Racordarea la rețelele edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, în cazul în care aceasta arecapacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.

2.5.3. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.

Retelele edilitare noi și extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Retelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul Local și în baza unor proiecte coordonate.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Reglementările prezentului capitol se aplică parcelelor destinate locuințelor și funcțiunilor cu cerințe cvasi-similare. Pentru alte funcțiuni cerințele minime sunt expuse în cuprinsul regulamentului

Parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă sub pot deveni construibile prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

Pentru parcelele cu o suprafață peste 2.000 mp, cele cu front la stradă peste 50 metri sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/10 modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale.

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

2.6.1. Insertii in parcellarul existent

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE CU P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUG			
front minim	cuplat	10 metri	POT maxim în zone exclusiv de locuire cu P- P+2 niveluri = 30%
	izolat	12 metri	
suprafața minimă	cuplat	250 mp*	* in zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa
	izolat	350 mp*	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal / maxim recomandat 1/5		suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500 mp.

Taboul 3 Condiții minime de construibilitate in parcellarul existent

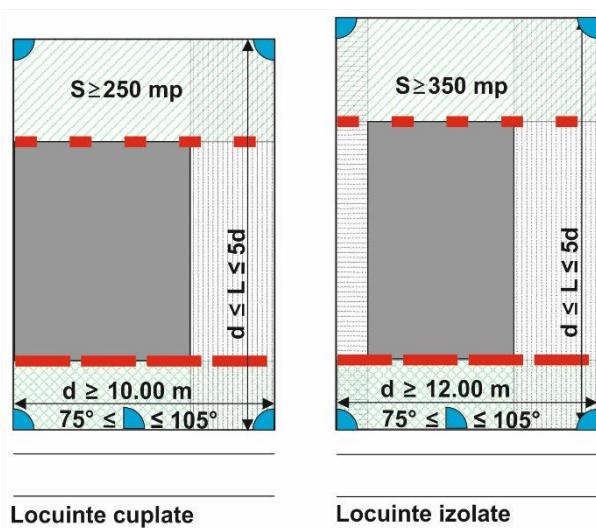


Fig. 16 Ilustrare insertii in parcellar existent

2.6.2. Parcelari/reparcelari

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI/REPARCELARI P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUZ			
front minim	Cuplat, izolat	12 metri	POT maxim în zone exclusiv de locuire cu P - P+2 niveluri = 35%
suprafața minimă	cuplat	300 mp*	
	izolat	350 mp*	

raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal / maxim 1/5	* în zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500 mp.
--	----------------------------	---

Tabelul 4 Parcelari/reparcelări - conditii minime de constructibilitate

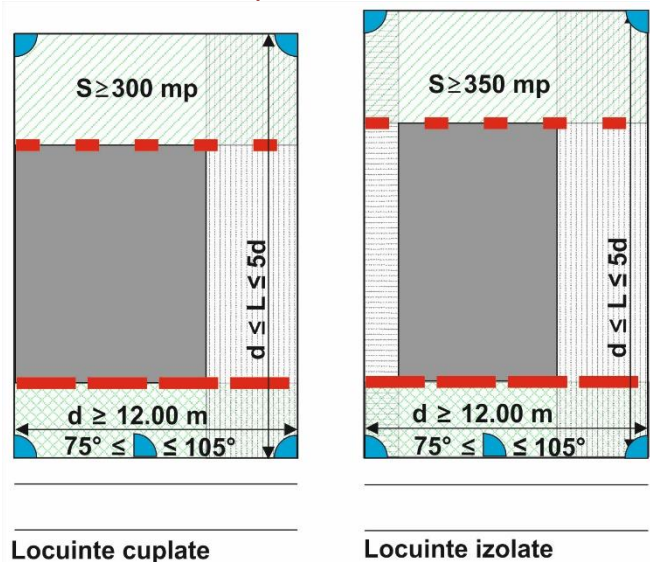


Fig. 17 Ilustrare conditii minime de parcelare in L1

2.7 Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi.

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

Se recomandă amenajarea de parcuri pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement.

2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița

Construcții administrative, birouri

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

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata si un spor de 50% pentru clienti

b) *In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.*

Constructii comerciale

a) *Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:*

- un loc de parcare la 75 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata comerciala desfasurata;

- un loc de parcare la 50 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste intre 400 si 2000 mp suprafata comerciala desfasurata.

b) *Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata comerciala desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).*

c) *La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.*

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de specificul si capacitatea obiectivului, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/50 persoane

Constructii culturale

Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

- pentru celelalte constructii cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri in sala.

Constructii de invatamant

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

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

Constructii de sanatate

a) *Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:*

- pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

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

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

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

Constructii sportive

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

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

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

b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 124 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii si amenajari de agrement

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

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

Constructii de turism

a) Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

Constructii de locuinte

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

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp cu lot propriu

- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp cu lot propriu

- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

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

Constructii industriale

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

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;

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

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii

pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

2.7.1.2. Parcari ecologice

Parcărilor ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

Scopuri urmărite prin realizarea de parcări ecologice:

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluvială – reducerea necesarului de canalizare pluvială;

- îmbunătățirea calității apei și aerului;

- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;

- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.

Avantajele parcărilor ecologice:

- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;

- reducerea insulelor de căldură;

- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;

- preluarea poluanților aerului de către coronament;

- reducerea scurgerilor de apă din precipitații;

Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcărilor ecologice:

Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori, permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.

Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusă).

Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu continut ridicat de argila. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale

Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care acționează ca un filtru.

2.7.2. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

- în baza **Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994** la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.)

vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul **Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Olt**.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament, se vor planta arborii, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de **2,50 m**;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de **14,00 cm** (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de **1,50 m**.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul **Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007**.

Având în vedere fondului forestier redus pe raza comunei se recomandă realizarea în extravilan de perdele de protecție a culturilor agricole, a drumurilor județene.

Perdelele forestiere de protecție vor avea o lățime minimă de 10,0 m.

Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza comunei Vădăștrița:

Prezentele normegenerale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor functionale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor functionale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

Constructii administrative, birouri, constructii financiar-bancare

Minim 15%

Constructii comerciale(nu depozite comerciale)

Minim 5%

Constructii de cult

Minim 25%

Constructii culturale

- Sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 10%
- Celelalte categorii de constructii culturale : minim 20%

Constructii de invatamant

- pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;

- pentru afterschool si cluburi ale copiilor spatiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;

- Pentru sedii ale taberelor scolare spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata

Constructii de sanatate

- pentru spitale, camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate si alte asemenea: aliniamente de protectie si parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei;

- pentru crese, leagan de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei

- alte categorii de constructii pentru sanatate: minim 15% din suprafata incintei daca prevederile la nivelul zonelor si UTR-urilor nu prevad mai mult

Constructii sportive

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane:spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafata incintei;

- pentru sali de sport de intretinere, popicarii si alte asemenea: spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;

Constructii si amenajari de agrement

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

Constructii de turism

- pentru toate categoriile de constructii de turism spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei

Constructii de locuinte

a) Pentru locuintele individuale:

-in zonele intravilanul existent al comunei spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 30% din suprafata incintei;

- in zonele de extindere/parcelare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 40% din suprafata incintei

Constructii industriale si de depozitare

Se va asigura un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei, de regula perimetral

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii

pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

2.7.3. Împrejmuiri

Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta **înălțimea împrejmuirilor adiacente** iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

Pentru a asigura conectarea spațiului public cu cel privat, împrejuririle spre stradă vor fi transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale (ex.: depozite de deșeuri, cimitire de mașini șamd).

Împrejuririle laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Este nerecomandată utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

2.7.3.1. Zona de locuit

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Dat fiind specificul zonei se admit și împrejuriri realizate integral din scânduri de lemn, fără soclu.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.

2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de **1,50 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m. Între incinte cu funcțiuni publice se admit împrejuriri transparente, similare împrejuririi spre stradă.

2.7.3.3. Zone de producție și zone speciale din intravilan

Față de împrejuririle înalte prevăzute la punctul 2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

2.8 Publicitate stradală

2.8.1. Definiții

Pentru definirea unor termeni specifici publicității stradale vezi anexa 2 la prezentul regulament

2.8.2. Amplasarea publicitatii stradale

2.8.2.1. Reguli generale

Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit conform actelor normative în vigoare.

Prezentele reguli generale se completează și restricționează potrivit reglementărilor specifice. Se va acorda o atenție specială reglementărilor specifice în zona istorică protejată.

Stabilirea amplasamentelor pentru sistemele de publicitate pe domeniul public se recomandă să se facă pe baza unui studiu. În lipsa unui studiu special, care să conțină și un studiu de vizibilitate, amplasarea sistemelor de publicitate se poate face pe baza prezentului regulament, luând ca reper pentru stabilirea amplasamentelor sistemele de publicitate legal amplasate din teren sau/și intersecțiile și distanțele minime de amplasare față de acestea, precum și semnalistica existentă (indicatoare de circulație, panouri indicatoare, firme) deja amplasate sau care necesită a fi amplasate.

Amplasarea mijloacelor de publicitate, reclamă sau afișaj necesită autorizație de construire în cazul în care implică lucrări de construire și/sau montaj, potrivit legislației în vigoare. Fac excepție firmele neluminoase cu suprafață de maxim 0,5 mp amplasate, cu respectarea regulilor din prezentul regulament, pe fațadele clădirilor sau pe împrejurimile imobilelor, în afara zonei protejate precum și mijloacele de publicitate pentru care se emite acord de publicitate temporară.

În cazul clădirilor prevăzute cu o **incintă împrejmuită**, firmele pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, paralel sau perpendicular față de acesta, în aceleași condiții ca și în cazul amplasării pe clădiri, descrisă mai jos.

Amplasarea mijloacelor de publicitate – cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public - este **interzisă**:

- în parcuri, scuaruri și alte spații verzi amenajate;
- pe carosabil;
- în amplasamente care blochează fluxurile pietonale;

Este **interzisă** amplasarea și inscripționarea reclamelor:

- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare;
- pe arbori;
- pe stâlpi de semnalizare rutieră;
- pe clădiri ce adăpostesc sedii ale autorităților publice;
- pe gardurile cimitirelor, lăcașurilor de cult;
- pe monumente istorice sau de for public;
- în zonele cu regim special de pază și supraveghere;
- în intersecții, sub poduri, în curbe cu vizibilitate redusă sau în alte puncte periculoase pentru trafic, în zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite;
- la o distanță mai mică de 50 m de la intersecțiile străzilor cu patru benzi de circulație (sau în care cel puțin una dintre străzile care intră în intersecție are patru benzi de circulație) sau la o distanță mai mică de 30 m de la intersecțiile străzilor cu două benzi de circulație; excepție fac numai firmele amplasate pe fațadele clădirilor (nu perpendicular) și care nu folosesc culori/cominații de culori specifice semnalizărilor rutiere.

Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obțin alte sisteme de publicitate legal amplasate.

Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50,0 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.

În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.

În zona istorică este interzisă amplasarea casetelor mixte de firmă și reclame.

În zona istorică este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadramente, stucaturi, feronerii) prin mijloace publicitare.

Firmele instituțiilor publice, spitalelor, hotelurilor și unităților cu program de noapte (farmacii etc.) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior. În zona istorică se recomandă sistemul de iluminare exterioră cu excepția cazurilor în care prin Planul Urbanistic de Zona Istorică Protejată nu se reglementează altfel.

Sunt interzise sistemele publicitare (inclusiv firmele) amplasate **în consolă**, perpendicular pe fațadă.

Pe clădirile de locuit având la parter sau parter și mezanin spații cu altă destinație decât cea de locuire, firmele se vor amplasa numai pe fațadele corespunzătoare acestor spații și cu respectarea elementelor configurativ-volumetric (arhitecturale) ale imobilului.

În cazul clădirilor în care își au sediile **mai multe firme**, având intrare/intrări comune, amplasarea firmelor se va face în vecinătatea intrării, de regulă într-o coloană luminoasă în care se vor încadra toate firmele sau o succesiune verticală de casete luminoase/litere volumetrice sau într-o succesiune verticală de plăci metalice gravate. Fiecare firmă luminoasă nu va depăși 1 mp iar fiecare placă gravată nu va depăși 0,5 mp. Se recomandă ca pentru un imobil să se utilizeze o singură categorie de firme: fie luminoase fie plăci gravate. În cazul imobilelor cu accese multiple sau cu mai multe corpuri de clădiri în incintă se admite amplasarea pe fațada principală (situată la strada principală) a tuturor firmelor, grupate de regulă în funcție de accesul folosit și cu indicatoare privind accesul.

Nu se admite montarea panourilor cu picior/picioare de susținere, ce necesită fundație, pe trotuarele cu lățimea mai mică de 3,0 m sau pe spațiile verzi dintre trotuar și carosabil.

Pentru panourile/sistemele publicitare cu lumină dinamică, intensitatea luminii se va regla astfel încât aceasta să nu deranjeze locatarii din zonă, sau funcționarea acestora va fi întreruptă între orele 20.00 – 8.00, interval în care se vor afișa numai reclame statice.

Se pot amplasa sisteme publicitare/indicoare direcționale pe stâlpii de iluminat public sau alți stalpi (care nu sunt din lemn) ai rețelilor edilitare aeriene ce nu conțin semnalizări rutiere. Acestea nu vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere și nici lumină intermitentă, nu vor depăși suprafața de 1,00 mp (0,8x1,2 m); vor fi amplasate la o înălțime de minim 4,50 m deasupra carosabilului și la minim 3,00 deasupra trotuarului și nu vor fi în număr mai mare de 2 indicatoare pe același stâlp (acestea vor fi amplasate, obligatoriu, interior/exterior carosabil). O astfel de amplasare se va face numai cu acordul administratorului rețelei și cu condiția să nu fie afectată stabilitatea stâlpilor.

În cazul clădirilor asupra cărora se efectuează intervenții autorizate, se acceptă montarea plasei de protecție pentru evitarea accidentelor în zonă. În această situație se pot amplasa/inscripționa reclame publicitare pe această plasă, dacă reclama are legătură cu firma care execută lucrările, cu materialele sau obiectele folosite pentru efectuarea intervențiilor, cu obligativitatea achitării taxei anuale de afișaj. Excepție fac clădirile monument istoric la care nu este permisă amplasarea reclamelor pe plasa de protecție.

Operatorii de publicitate au obligația de a asigura numerotarea și identificarea panourilor publicitare cu denumirea operatorului, numărul autorizației de construire și, după caz, al contractului de închiriere a spațiului publicitar.

Înainte fiecărei schimbări a conținutului reclamei de pe un panou publicitar, operatorul de publicitate are obligația să obțină acordul autorității publice locale.

Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor. Materialele din care se vor executa aceste sisteme vor fi de bună calitate, rezistente la intemperii și vor avea un aspect estetic, care nu va afecta imaginea urbană a zonei în care se amplasează.

Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și crează un aspect necorespunzător a spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar.

La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligația să aducă amplasamentul la starea inițială, inclusiv inierbare sau asfaltare.

În situația neutilizării panourilor/sistemelor publicitare amplasate pe domeniul public sau privat, operatorii de publicitate vor expune reclama propriei firme (în acest caz datorând taxă pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate), sau pentru promovarea unor activități ale Primăriei comunei Vădăștrița, la solicitarea acesteia (în acest ultim caz nu se datorează taxă de afișaj). În cazul neutilizării sau utilizării necorespunzătoare a unui sistem publicitar pe o perioadă de 90 zile proprietarul acestuia are obligația de a-l desființa și a aduce terenul/construcția la starea inițială.

În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/neamenajate ca spații verzi, dar cu posibilitatea de amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)

2.8.2.2. Amplasarea mijloacelor publicitare

2.8.2.2.1. Amplasarea firmelor

a) Amplasarea firmelor în zona de protecție a bisericii Sf. Nicolae din satul Crusovu – monument istoric și în zona de protecție a monumentelor comemorative din comuna

De regula în aceste zone se vor amplasa numai firme cu suprafața maximă de 0,5 x 1,0 mp. Se recomandă ca firmele din această zonă să fie tip plăci metalice gravate.

Pentru firmele instituțiilor publice și ale unităților cu program de noapte se recomandă firme dotate cu sistem de iluminare exterioară.

Este interzisă amplasarea casetelor mixte de firmă și reclame.

b) Amplasarea firmelor în alte zone

Suportul pentru firmă se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejmuirea imobilului sau în incinta imobilului (vezi reguli generale)

Copertinele pe care se pot amplasa firme vor fi ridicate de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului minim 2,50 m. Ele vor putea ieși în consolă din planul fațadei cu maxim 1,50 m cu condiția de a păstra o distanță de minim 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).

Firme tip **"Totem"** inscripționate cu denumirea comercială sau obiectul de activitate, se pot amplasa cu plata taxei de afișaj aferente numai în zona unde își desfășoară solicitantul activitatea, fără a perturba activitatea altor agenți economici și numai unde profilul transversal al străzii permite circulația fluentă atât pietonal cât și rutier.

Orice propunere ce se va abate de la aceste reguli se va aviza, preliminar eliberării Certificatului de urbanism, de către Arhitectul-sef și, atunci când este vorba de un format atipic, de către Comisia tehnică pentru urbanism și amenajarea teritoriului.

2.8.2.2.2. Amplasarea panourilor publicitare și altor sisteme publicitare

a) *Amplasarea în zona de protecție a bisericii Sf. Nicolae din satul Crusovu – monument istoric și în zona de protecție a monumentelor comemorative din comuna*

În zona protejată se recomandă a nu se amplasa decât firme și panouri indicatoare.

Amplasarea oricăror sisteme publicitare în zona protejată este posibilă numai cu avizul **Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Olt**.

Amplasarea de casete de reclamă, cu suprafața de maxim 1,0 mp este permisă numai pentru reclame la produse ce se desfac în imobilul pe care se amplasează caseta respectivă și cu respectarea celorlalte condiții din prezentul regulament.

Amplasarea panourilor mobile portante (pliante, sandwich etc.) cu lățimea de maxim 0,5 m și înălțimea de maxim 1,0 m este permisă în vecinătatea clădirilor, numai dacă nu perturbă circulația pietonală și rutieră (de regulă în cazul trotuarelor cu lățimea de cel puțin 2 m sau pe străzile pietonale).

b) Amplasarea în zona centrală

Publicitatea pe domeniul public:

Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public va respecta următoarele condiții:

- se pot amplasa panouri pe suport propriu:
 - tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; înălțimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2.5 m
 - coloane publicitare

Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus, ca și dimensiuni

Distanțele minime între două panouri/sisteme publicitare va fi de minim 25 m.

Publicitatea pe domeniu privat

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2.1. Reguli generale.

Se pot amplasa sisteme publicitare (de mari dimensiuni) pe calcanele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor. Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor. Este interzisă amplasarea de sisteme publicitare care să obtureze ferestrele apartamentelor sau balcoanele.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii.

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase. Culorile folosite vor fi diferite de cele specifice semnalizărilor rutiere, iar ca suprafață nu vor depăși suprafața pereților pe care se amplasează.

c) Amplasarea în afara zonei centrale

Publicitatea pe domeniul public:

Pot fi amplasate panouri mici (maxim 1 mp) pe stâlpii rețelei de iluminat public în condițiile de la capitolul 2.8.2.1. Reguli generale. Distanțele dintre panourile astfel amplasate nu va fi mai mică de 25 m.

În afara zonei centrale, pe arterele principale și în cartierele de blocuri se pot amplasa panouri publicitare pe suport propriu:

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

– coloane publicitare

- tip backlit (panouri gen casetă luminoasă) cu dimensiunile maxime de 4x3 m. Distanța dintre panourile instalate succesiv se recomandă a fi de 50 m pentru o bună vizibilitate a mesajului publicitar și nu poate fi mai mică de 25 m. Amplasarea acestora va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto și va fi asigurată distanța de minimum 2,5 m., între partea inferioară a panoului și nivelul solului.

Sistemele publicitare pe suport propriu menționate mai sus se vor amplasa astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 2,0 m de marginea părții carosabile, dar nu mai aproape de 1,0 m de limita spațiului verde, cu respectarea celorlalte condiții de la capitolul 2.8.2.1. Reguli generale. Prin excepție, în cazul în care sistemele citylight constituie suport pentru copertinele de protecție la stațiile de transport în comun, se admite reducerea distanței de amplasare până la 1,0 m de marginea părții carosabile/alveolei de refugiu.

Pe arterele de acces/ieșire din comuna se admite și amplasarea de panouri publicitare tip unipol cu suprafețe mai mari (maxim 12x4x3 m). Distanța dintre panourile instalate succesiv nu poate fi mai mică de 75 m și va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto sau circulația pietonală. Amplasarea sistemelor publicitare pe suport propriu tip unipol se face astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 4,0 m de marginea părții carosabile, dar nu la mai puțin de 13 m de axul drumului.

Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus ca și dimensiuni, de o calitate superioară acestora, precum și sisteme de publicitate temporară (care îndeplinesc condițiile de la punctul 2.8.2.1. Reguli generale)

Publicitatea pe domeniul privat:

Pe domeniul privat este permisă amplasarea categoriilor de sisteme de publicitate permise pe domeniul public în zona respectivă, cu respectarea unor condiții similare.

Amplasarea sistemelor publicitare se face cu respectarea condițiilor generale de la punctul 2.8.2.1. Reguli generale.

Se pot amplasa și sisteme publicitare de mari dimensiuni (panouri publicitare, mesh, roof-top etc.) pe calcanele, fațadele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor și fără a afecta funcționalitatea optimă a clădirilor (este interzisă obturarea ferestrelor, a balcoanelor, a acceselor etc.). Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor.

Sistemele publicitare pot ieși în consolă față de limita de proprietate dinspre stradă cu maxim 1,20 m, la înălțime de minim 2,50 m deasupra trotuarului numai dacă respectă astfel retragerile minime față de partea carosabilă menționate mai sus.

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

În localitate, panourile publicitare pe suport propriu, se amplasează astfel:

- proiecția panoului se va situa strict în interiorul proprietății

- se vor respecta condițiile minimale prevăzute în cazul "publicității pe domeniul public" – inclusiv referitor la distanțele dintre sistemele publicitare funcție de tipul de sistem publicitar și gabaritul acestuia și de amplasament.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai mult de 6.00 m, (la clădirile mai înalte de 15.00m).

2.8.3 Procedura de avizare și autorizare

Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi făcută **în baza autorizației de construire** sau în baza **acordului pentru publicitate temporară** după caz.

Procedura de autorizare este cea prevăzută în **Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare**.

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

- Certificatul de urbanism; pentru emiterea certificatului de urbanism sunt necesare: cererea-tip completată corect, plan de încadrare în zonă și plan de situație cu marcarea amplasamentului, foto amplasament, copie certificat înmatriculare, dovada plății taxei de emitere a certificatului de urbanism;
- Autorizația de construire care se emite la cererea deținătorului unui titlu care conferă dreptul de construire pe baza: cererii de autorizare (+anexă) completate corect, dovezile titlului care conferă dreptul de construire, copiei certificatului de urbanism, avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, documentației tehnice întocmite conform legii – care va include și foto-simulare înainte și după amplasare, dovezii achitării taxei de autorizare și dovezii depunerii declarației de impunere pentru stabilirea taxei de afișaj.

Autorizația de construire este de regulă emisă pentru o construcție provizorie, pe durată determinată înscrisă în autorizație

Acordul de publicitate temporară este actul care permite amplasarea sistemelor publicitare (afișe, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, prisme sau cuburi publicitare etc.) folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor campanii publicitare pentru activitățile de promovare pe termen scurt, care se desfășoară pe domeniul public sau privat (festivaluri, târguri, expoziții, lansări de produse, distribuire de mostre și tipărituri, manifestări cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc.), strict pe perioada campaniilor.

De regulă, în zona centrală protejată nu se emit acorduri de publicitate temporară. În mod excepțional, astfel de acorduri se pot emite numai cu acordul **Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Cultural Olt și Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Comunei Vădăștrița**, în baza unui studiu de imagine urbană cuprinzând imagini 3D și montaje fotografice.

În vederea obținerii acordului pentru publicitate temporară, **sistemele publicitare** folosite ca purtător de mesaj trebuie să îndeplinească următoarele **condiții**:

- să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;
- să poată fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;
- suportul și mediul înconjurător să poată fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;
- amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnaltică legal amplasată etc.)
- amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și

activitatea curentă din zona de amplasare; stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul **Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Comunei Vădăștrița**.

Acordul de publicitate se eliberează solicitantului în baza unei documentații compuse din:

- cerere pentru eliberare acord publicitate temporară;
- certificat de înmatriculare a firmei (copie);
- schiță/foto sistem publicitar;
- acordul proprietarului imobilului pe care va fi amplasat sistemul publicitar;
- copie după contractul de publicitate din care să rezulte atât valoarea cât și valabilitatea acestuia;
- documentele de plată pentru emiterea acordului publicitate temporară: taxă de reclamă și taxă de ocupare domeniu public (în situația în care activitatea de promovare se desfășoară pe domeniul public sau privat al comunei Vădăștrița);
- în cazul în care sistemul publicitar va fi amplasat în imediata vecinătate a intersecțiilor se va depune plan de situație sc 1:500, pe care se va marca distanța față de intersecție, care nu poate fi mai mică de 50 m, în caz contrar se va face dovada că se respectă normele privind circulația rutieră - aviz **Politiă Rutieră**.

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

2.9. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

Prezentele reglementări generale sunt completate de reglementările specifice de la titlul III din Regulamentul local de urbanism al comunei Vădăștrița.

Amenajarea spațiului public

Inițierea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de **CTATU**, iar în cazul zonelor construite protejate, și de către **Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Cultural Olț**.

În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în plansa de circulație.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor întocmi PUD.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui **standard local**, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice comunei
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare

- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora

Utilizarea comercială a spațiului public

Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

Utilizarea comercială permanentă

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- solutia constructiva sa fie de asa natura incat sa nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care sa duca la deteriorarea acestuia
- să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
- să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întreaga comuna / zonă)
- sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- (b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.
- (d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.
- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decât în condițiile de la capitolul 2.8.
- (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
- (h) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomercială temporară cu durata clar determinată, legată de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, targuri)
- (j) în zona de protecție a bisericii „Intrarea în Biserică” din comuna Brastavațu – monument istoric și în zona de protecție a monumentelor comemorative din comuna orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul **Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Cultural Olt**.

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

(a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m în cazul strazilor de categoria a 3-a și minim 2,50 m în cazul strazilor de categoria a 3-a.

(b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.

(c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

(d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.

(e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).

(f) eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile și vor respecta prevederile de la punctul (d)

(g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, în zona centrală mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

(h) în zona centrală istorică umbrelele vor fi de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.

(i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei

(j) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerț ocazional

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

– spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autorității locale

– chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

– să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)

– designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

Utilizarea necomercială a spațiului public

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

(a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)

(b) pe spațiile publice importante (zona centrală a comunei, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.

(c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.

(d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri

(e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul comunei, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:

(a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează

Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

(a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare

(b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria comunei, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.

(c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.

(d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)

(e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria comunei.

2.10 NOTE

1. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/10.000 pentru întreg intravilanul comunei și la scara 1/5000 în formate convenabile.
2. Prezentul Regulament Local de Urbanism se completează și detaliază cu prevederile PUZ - urilor aprobate anterior care nu contravin prevederilor prezentului regulament.
3. Prin aprobarea PUG-ului însoțit de prezentul regulament se abrogă toate prevederile contrare, cu excepțiile de mai jos.

III.PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

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

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

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

C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

Zona centrala a comunei Vădăștrița a fost delimitata tinand seama de dezvoltarea istorica si de configuratia actuala; include zona cu concentrare de servicii de interes general cu rază medie de servire amplasate de regula in zone de extindere, pe strazi apartinand tramei majore

M – ZONA MIXTA

Zona mixta este formata din zone de locuinte si diverse servicii predominant comerciale, concentrate in vecinatatea zonei centrale si pe arterele apartinand tramei majore a localitatii. Este formata din urmatoarele subzone:

M 1 – Subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor

M 2 – Subzona mixta destinata serviciilor comerciale, sportului, agrementului si spatiilor verzi

IS– ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL

Zona include echipamente publice sau de interes public precum si servicii comerciale diferite sieste alcătuită din următoarele subzone:

- **IS 1** - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar – amplasate de regula in zona C;
- **IS 2** - Subzona serviciilor comerciale amplasate de regula in zona centrala C si in zona mixta M;
- **IS 3** - Subzona de cult;
- **IS 4** - Subzona construcțiilor pentru învățământ;
- **IS 5** - Subzona construcțiilor pentru cultură– amplasate de regula in zona C;
- **IS 6** - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale– amplasate de regula in zona C;

L – ZONA DE LOCUIRE

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

L 1 -Subzonalocuințe individuale cu maxim P+2 niveluri

L 2 -Subzonalocuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri

I – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PRODUCTIVE

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

I - Subzona producție și depozitare

V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

Zona verde cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement; spații plantate de protecție; spații pentru sport de masă, terenuri de joacă

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

V 1 –spații verzi cu folosință publică

V 2–terenuri de sport

C - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

T 1 - Reteaua rutieră publică și construcții aferente

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI INFRASTRUCTURA

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G 1- cimitire

G 2- alte servicii de gospodărie comună și echipare tehnico-edilitară

S - ZONE CU DESTINATIE SPECIALA

Cuprinde unități ale **Ministerului Apărării, Ministerului de Interne, SRI** și alte terenuri cu destinație specială

EX - ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX1 – Zone destinate agriculturii și pisciculturii

EX2 - Zone destinate lucrărilor de infrastructură

EX3 – ape (în intravilan și extravilan)

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

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

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;
- Articolul 8 - Circulații și accese;

- *Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;*
- *Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;*
- *Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;*
- *Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;*
- *Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;*
- *Articolul 14 - Împrejmuiri;*

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- *Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);*
- *Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);*

3.1. C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală este definită ca incluzând Centrul comunei și alte zone cu funcțiuni complexe grupate în general în nuclee.

În prezent **zona Centrului comunei – C-** cuprinde zona de concentrare a echipamentelor publice care deservește comuna: Primăria, caminul cultural, școala, dispensarul, poliția, sala de sport etc unele servicii comerciale precum și locuințe.

- prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS, L și V**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *instituții, servicii și echipamente publice:*
 - Primărie, Poliție locală, serviciul de evidență a persoanei
 - judecătorie,
 - unități de intervenție în situații de urgență,
 - puncte de informare,
 - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
 - sedii ale unor companii și firme;
 - clădiri de birouri
 - sedii de bănci, fonduri de investiții
 - sedii societăți financiare nebancaire (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
 - sedii societăți de asigurări, brokeraj
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
 - magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp
 - Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
 - Servicii profesionale
 - Servicii manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică
 - structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
 - lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
 - învățământ cu rază de servire comunală: creșe, grădinițe, școli, afterschool
 - învățământ cu rază de servire intercomunală: licee, învățământ vocațional cu cămine și canine aferente
 - spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
 - dispensare medicale; centre de permanență
 - cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
 - laboratoare medicale
 - farmacii și puncte farmaceutice;
 - centre de asistență socială

- *cămine culturale;*
- *muzee; case memoriale;*
- *expoziții;*
- *biblioteci/mediateci deschise publicului;*
- *cluburi;*
- *săli de întruniri*
- *Construcții destinate sportului și agrementului:*
 - *Sala de sport*
 - *Bazin de înot acoperit*
 - *Bowling, popicarie, săli de jocuri*
 - *Spa*
 - *Alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului*
- *Amenajări:*
 - *parcaje;*
 - *spații libere pietonale;*
 - *spații plantate*
 - *se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei*
- *se admit conversii între utilizările de la art. 1 și 2*
- *se admit structuri publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- *Se admit locuințe cu regim minim de înălțime P+M:*
 - *locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter*
 - *locuințe semicolective*
 - *locuințe individuale:*
 - *cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale*
 - *care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)*
 - *locuințe individuale clasice (dar nu se recomandă)*
- *anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):*
 - *anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)*
 - *anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate*
- *Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale (cu asigurarea, după caz, a distanțelor de protecție față de vecinătăți):*
 - *Hală agroalimentară*
 - *Piețe volante*
 - *Târg periodic*
 - *Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)*
- *Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele*
- *Se admit, numai cu detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD:*
 - *cu reglementarea pe bază de PUD:*

- *Extinderi și conversii funcționale care suplimentează numărul de locuri de parcare necesar inițial cu 6-10 locuri de parcare calculate potrivit capitolului 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița*
- *Construcții noi cu utilizările de la art.1 și 2 care necesită 5-10 locuri de parcare calculate ca mai sus*
- *cu reglementarea pe bază de PUZ:*
 - *Extinderi și conversii funcționale care suplimentează numărul de locuri de parcare necesar inițial cu mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit capitolului 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița*
 - *Construcții noi care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate ca mai sus*
 - *clădiri multifuncționale care includ servicii publice*
 - *amenajări ample ale spațiului public*
- *lăcașurile de cult noi se admit numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localități de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice*
- *amplasarea de localități noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori*
- *amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- *alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2*
- *activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- *dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;*
- *orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu)*
- *anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)*
- *construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.*

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- In cazul locuintelor individuale (inclusiv cele care includ spatii pentru profesii liberale si cele care includ spatii comerciale ce ocupa maxim 100 mp) se admit si dimensiunile minimale de parcele prevazute la capitolul 2.6.1. Insetii in parcelarul existent

- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul 2.3.1 Amplasarea față de aliniament;

- Retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0 metri**;

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru construcțiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.

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

- distanta dintre clădirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00 metri**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Clădiri publice:

- o clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- o clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea¹⁹, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la ½ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu cu studiu de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la ¼ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă sa fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Construcțiile cu alte utilizări decât cele publice

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim ½ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim ½ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea²⁰, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la ½ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însorire.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **4.00 metri**; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului

¹⁹ De exemplu clădiri de învățământ

²⁰ De exemplu clădiri de învățământ

este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;

- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru **vizitatori**, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanța de maxim **250 metri**; locurile de parcare pentru personal si cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu in incinta proprie;

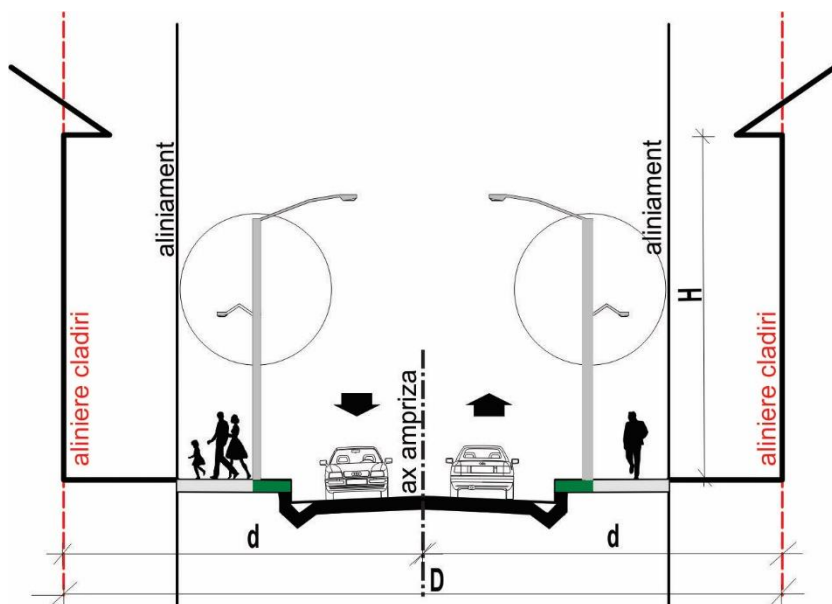
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la so! sa **se** facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima admisibila la streășină 12,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta

-Inaltimea maximă admisă la streășină/cornișă pe o stradă din zona centrală nu va depasi distanța medie dintre fronturile construite²¹ și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii

²¹ Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere



Relația dintre înălțimea clădirii H , retragerea din axul străzii d și distanța dintre fronturi D

Fig. 18 Relația dintre înălțimea clădirii și distanța dintre fronturi în zona centrală $H \leq D$, $H \leq 2d$

- regimul minim de înălțime pentru clădirea principală: P+M (5,0 m la streașină)
- în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

In cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul 2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %

fără a depăși POT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS1-6, L1, V1-2)

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

- CUT maxim = 1,5

fără a depăși CUT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS1-6, L1, V1-2)

3.2. M – ZONE MIXTE

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie funcțională, de regula din locuire sau producție/depozitare în funcțiuni din sectorul terțiar (servicii). Datorită realizării treptate și parțiale a conversiei rezultă o mixtă funcțională care dă caracterul particular al zonei.

Zona mixta este concentrată în vecinătatea zonei centrale și pe arterele aparținând tramei majore a localității.

Zona Mixta – M este formată din următoarele subzone:

M 1 – Subzona mixta destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor

M 2 – Subzona mixta destinată serviciilor comerciale și micii producții – enclave în zone cu funcțiuni protejate sau cu imagine urbanistică specifică

3.2.1. M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de locuințe individuale și colective mici cu sau fără spații cu altă destinație înglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P+2- P+2, amplasate de regula pe artere aparținând tramei stradale majore

Prevederile de mai jos sunt completate după caz de prevederile subzonelor IS și L 1.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice:
 - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
 - unități de intervenție în situații de urgență,
 - puncte de informare,
 - sedii ale unor companii și firme;
 - clădiri de birouri
 - sedii de bănci, fonduri de investiții
 - sedii societăți financiare nebancaire (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
 - sedii societăți de asigurări, brokeraj
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
 - Servicii cu acces public
 - Servicii profesionale
 - Servicii manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică
 - structuri de cazare: pensiuni;
 - lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
 - unități de învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool
 - spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei

- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- laboratoare medicale
- farmacii și puncte farmaceutice;
- centre de asistență socială
- muzee; case memoriale;
- expoziții;
- biblioteci/mediateci deschise publicului;
- cluburi;
- săli de întruniri
- **Construcții destinate sportului și agrementului:**
 - Sala de sport
 - Bowling, popicarie, săli de jocuri
 - Spa
 - Alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
- **Locuințe:**
 - locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale la parter
 - locuințe semicolective
 - locuințe individuale:
 - cu partiu special care includ spații pentru profesioni liberele
 - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - locuințe individuale clasice
- **Amenajări:**
 - parcaje;
 - spații libere pietonale;
 - spații plantate
 - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit conversii între utilizările de la art.1 și 2
- se admit structuri publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar, siloz etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție (tipul și numărul maxim permis se stabilește de către Consiliul Local fără a depăși valorile din): grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință sau echipament public din gama IS)
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale (cu asigurarea, după caz, a distanțelor de protecție față de vecinătăți):
 - Piețe volante

- *Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală*
- *Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:*
 - *cu reglementarea pe bază de PUD (dacă nu necesită reglementarea prin PUZ):*
 - *Locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale*
 - *comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni mici (150 mp < Scom < 400 mp)*
 - *magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) de dimensiuni mici (Scom < 400 mp)*
 - *utilizările permise care necesită între 5 și 10 locuri de parcare calculate potrivit 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița*
 - *structuri de primire turistică tip hotel cu maxim 20 locuri de cazare*
 - *Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (150 mp < Scom < 400 mp): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc*
 - *alte unități de învățământ decât cele menționate la art. 1*
 - *construcții de cult de mică capacitate (tip capelă)*
 - *Vulcanizări, spălătorii auto cu maxim 3 posturi precum și cele cu capacitate mai mică care nu soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto*
 - *cu reglementarea pe bază de PUZ:*
 - *Lăcașuri de cult*
 - *Școli generale*
 - *Săli de sport, terenuri de sport*
 - *Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare*
 - *comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp < Scom < 1500 mp)*
 - *magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu Scom < 400 mp*
 - *utilizările permise care necesită între 11 și 20 locuri de parcare calculate potrivit 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița*
 - *benzinării cu maxim 4 pompe, service auto cu maxim 3 posturi, vulcanizări și spălătorii auto cu mai mult de 3 posturi*
- *Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice*
- *Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori*
- *Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2
- orice utilizări ce produc dezagregări sau de natură să deprecieze zona
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**;

- În cazul locuințelor individuale (inclusiv cele care includ spații pentru profesii liberale și cele care includ spații comerciale cu $S_{com} \leq 100$ mp) se admit și dimensiunile minimale de parcele prevăzute la capitolul 2.6.1. Inserții în parcelarul existent

- pentru amplasarea de locuințe semicolective/colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor
- Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- Pentru locuințe și alte utilizări cu adresabilitate redusă se va respecta retragerea caracteristică străzii
- Pentru utilizările care atrag un flux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-6)
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

În zona de protecție a monumentului retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.

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

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

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu înălțimea la streșină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

Clădiri publice:

- clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea²², caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de înșorire.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Construcțiile cu alte utilizări decât cele publice

- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de înșorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă

²² De exemplu clădiri de învățământ

fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea²³, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însorire.

- o Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0 m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru locuințe parcelă va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim **3.50 m** lățime;
- pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 4,0m lățime dintr-un drum public
- pentru alte reglementări vezi capitolul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.

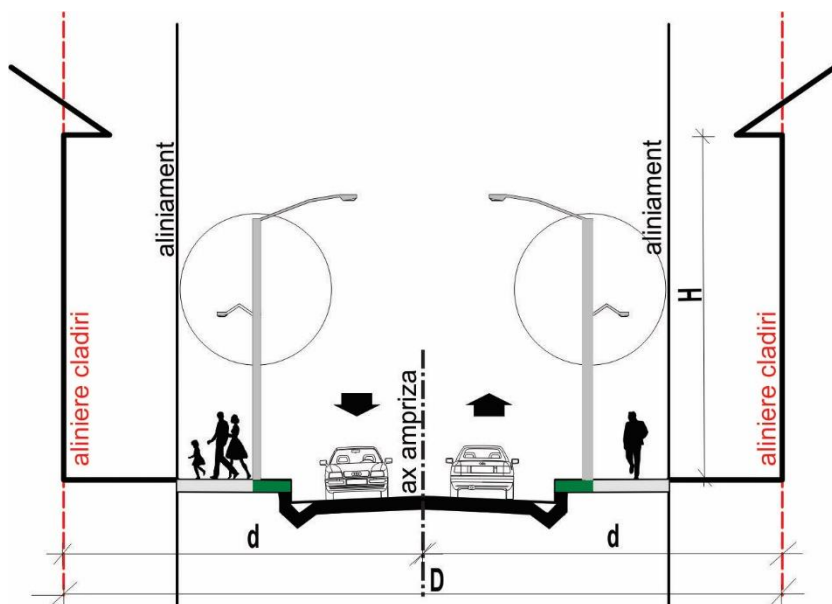
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru locuințe: înălțimea maximă admisibilă la streașină 10,00 metri (P+2)
- se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- înălțimea maximă admisă la streașină/cornișă pe o stradă nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite²⁴ și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii

²³ De exemplu clădiri de învățământ

²⁴ Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere



Relația dintre înălțimea clădirii H , retragerea din axul străzii d și distanța dintre fronturi D

Fig. 19 Relația dintre înălțimea clădirii și distanța dintre fronturi în zona mixta M1 $H \leq D$, $H \leq 2d$

- regimul minim de înălțime pentru clădirea principală: $P+M(5,0$ m la streșină)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

-clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

-se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fatada.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică (vezi 2.7.2. Spații verzi)

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

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

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 45 %
- Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplică prevederile LI1.
- Pentru parcelele destinate educației se aplică prevederile IS4

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

- CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren
- Observație: Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplică prevederile LI1
Pentru parcelele destinate educației se aplică prevederile IS4

3.2.2. M2 – SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI AGREMENTULUI**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- Cuprinde diverse obiective destinate petrecerii timpului liber și servicii compatibile;

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Servicii comerciale diverse în structuri de vânzare de mici dimensiuni (inclusiv alimentație publică)
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi amenajate;
- pavilioane multifuncționale
- spații de expunere, biblioteci în aer liber,
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amenajari tip piete agroalimentare, targuri si iarmaroace periodice;
- spatii diverse destinate practicarii sportului si agrementului;
- se recomanda amenajari minimale multifunctionale de exemplu o platforma cu anexe sanitare si un pavilion multifunctional poate fi utilizata in intervale de timp diverse ca piata volanta, targ saptamanal, iarmaroc/balci ocazional, spatiu pentru amenajarea de spectacole in aer liber, loc de joaca pentru copii, loc pentru practicarea de jocuri in aer liber, spatiu de intruniri etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- in zona afectata de acumularile de ape din precipitatii utilizarea terenului e conditionata de realizarea prealabila a lucrarilor de desecare
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra zonei de locuit, asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 5,00 m

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

- - clădirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri daca normele de protectie la incendu nu prevad mai mult

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- - distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m; constructiile cu functiuni compatibile se pot cupla;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica de minim 4,0 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

-clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

-Accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și platforme se vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Se recomandă realizarea unei perdele de arbori perimetral;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri

- Gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- POT max.40%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max.1,2.

3.3. IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în subzonele Zonei Centrale Protejate dar și diseminate în zona mixtă și în zona de locuit.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- IS1 - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar
- IS2 - Subzona serviciilor comerciale
- IS 3 – Subzona de cult
- IS 5 – Subzona construcțiilor pentru cultura
- IS 6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

De regula este permisă conversia funcțională între categoriile IS pentru echipamente cu raza de servire similară și care au relație similară cu vecinătatea imediată (nu există incompatibilități cu vecinătatea).

3.3.1. IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

▪ zona a construcțiilor cu clădiri, de regula cu maxim P+2 niveluri, situate în general în zona centrală a comunei, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); Prevederile de mai jos sunt completate după caz de prevederile din Zona Centrală C și zonele M și L.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice: primărie, Consiliu local, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc);

- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;

- servicii sociale și colective;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- parcaje la sol și subterane;

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate

- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate

- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amanuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcție de mărimea unității și afluxul de trafic, reglementările vor fi detaliate, după caz, în raport de numărul de locuri de parcare calculate potrivit capitolului 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița și amplasarea în localitate, potrivit condițiilor de articolul 2 de la capitolele 3.1. C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE, 3.2.1. M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR, 3.4.1. L 1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL, CU

MAXIM P+2, 3.4.2. L 2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI IN ZONE PREPONDERENT DE GOSPODARII INDIVIDUALE**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor la aliniament este permisa numai in cazul in care sunt indeplinite simultan urmatoarele conditii:
 - cladirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - cladirile propuse nu creaza aglomeratie de persoane
 - nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- în cazul strazilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrarea in limitele minime si maxime de mai jos:
 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m si maxim 10,0 m daca prin PUZ nu se specifica altfel;
 - Retragerea in cazul altor functiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m daca prin PUZ nu se specifica altfel.
- In cazul existentei in banda de construibilitate a calcanelor exista obligatia realizarii cladirii noi astfel incat sa acopere calcanele vizibile din circulatia publica.
- La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 6.00 metri.
- in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) imprejmuirea va lipsi sau va fi retrasa de la aliniament astfel incat trotuarul din dreptul cladirii sa aiba o latime de cel putin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult) iar cladirea va putea fi retrasa de la aliniament si cu mai mult de 10,0 m dar nu mai mult de 15,0 m;

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.

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

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului

clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea²⁵, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai inalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu cu studiu de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă sa fie minim înălțimea construcției celei mai inalte.

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

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** m; distanta se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

²⁵ De exemplu clădiri de învățământ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri** lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice); pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În cazul monumentelor se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă prin PUZ nu se prevede altfel.

În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină nu va depăși 6,0 m.

Reglementări pentru celelalte parcele:

- înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- Pentru zona centrală și zona M1 înălțimea clădirii nu va depăși dublul distanței dintre clădire și axul străzii; în rest înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii
- în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

În zona de protecție a monumentului istoric construcțiile vor avea de regula volumetrii, finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza culori de accent.

În afara zonei de protecție a bisericii Crușovu se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric în cazul altor imobile se va evita dispunerea acestor aparate în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pana la aprobarea PUZCP se vor aplica valorile prevăzute la capitolul 2.7.2. Spații verzi
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = 50 %.(în zona protejată se corelează cu prevederile PUZCP)

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

- **CUT** maxim = 2,0 mpACD/mp teren pentru regim de înălțime P+4 și =1,0 mpACD/mp teren pentru regim de înălțime P+2 (în zona protejată se corelează cu prevederile PUZCP)

3.3.2. IS 2 - SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+2 niveluri situate în general în **zona centrală a Comunei**, și **de-a lungul principalelor artere de circulație**, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20,0 m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime care să depășească înălțimea maximă admisibilă a zonei de inserție se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.
- prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: **C M și L**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- spații comerciale și de servicii cu medie și redusă de servicii
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit²⁶
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- pentru subzonele ZC se admit conversii funcționale în alte funcțiuni admise sau admise cu condiții la capitolele respective
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;

Funcție de mărimea unității și afluxul de trafic, reglementările vor fi detaliate, după caz, în raport de numărul de locuri de parcare calculate potrivit capitolului 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița și amplasarea în localitate, potrivit condițiilor de articolul 2 de la capitolele 3.1. C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE, 3.2.1. M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR, 3.4.1. L 1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL, CU

²⁶ Vezi anexa 2 la RLU --glosar

MAXIM P+2, 3.4.2. L 2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI IN ZONE PREPONDERENT DE GOSPODARII INDIVIDUALE

- amplasarea de localuri noi de alimentare publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face in afara zonei centrale, pe arterele de acces in comuna si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distanțelor normate fata de alte functiuni

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2;

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona de locuit

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- de regulă terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;

- Micile spații comerciale și de servicii ($S_{com} \leq 100$ mp) se pot amplasa și pe parcele cu dimensiunile minimale prevazute la capitolul 2.6.1. Insetii in parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10** metri; in zonele in care regimul de aliniere existent amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament

- prin excepție, construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

Banda de constructibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.

În zona de protecție a monumentului retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu înălțimea la streșină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului

clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea²⁷, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de înșorire sau, după caz, prin studiu de înșorire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

²⁷ De exemplu clădiri de învățământ

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

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **4.00 metri**; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri** lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

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

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la so! sa **se** facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

In zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină nu va depăși **6,0 m**.

Reglementari pentru celelalte parcele:

- înălțimea maxima admisibila la streșină **12,00 metri**; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** și tangenta la **45°** la acesta

-Inaltimea cladirilor nu va depasi distanța dintre clădire și axul străzii

- în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim **11,0 m**, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, dupa care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** și a tangentei la acesta la **45 grade** sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

In zona de protecție a monumentului istoric construcțiile vor avea de regula volumetrii, finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza culori de accent.

In afara zonei de protecție a bisericii Crușovu se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona ZC:

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

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

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

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

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

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

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50 m** cu un soclu opac de cca. **0,30 m** și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim **1.50 m** incluzând un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă dublată eventual de gard viu

- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0m

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = 50 %.

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

- **CUT** maxim = 1,5 mpADC/mp teren.
- Regimul de înălțime și CUT se corelează cu specificul vecinătății

3.3.3. IS 3 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona lacasurilor de cult și clădiri cu funcțiuni legate de culte
- În cazul construcțiilor situate în subzonele **ZC** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective
- pentru realizarea lacasurilor de cult noi este necesară elaborarea unor PUD-uri avizate și aprobate conform legii

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lacasurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase ;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși

- amplasarea lacasurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice

- lacasurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri** sau functie de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de utilizări parcelele vor avea minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- amplasarea lacasurilor de cult si a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasa de la aliniament cu minim 6,00 m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

- distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- cladirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**; retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- cladirile care nu au functiuni care creaza aglomeratie se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim **20.00 metri** de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50 metri**;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

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

- distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.

Pentru alte utilizări se aplică regulile generale:

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **4.00 metri**; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În cazul monumentelor se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă prin studiul istoric nu se prevede altfel.

În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină nu va depăși 6,0 m.

Reglementări pentru celelalte parcele:

- înălțimea lacasurilor de cult nu se normează dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streșină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină 10,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

In zona de protecție a monumentului istoric construcțiile vor avea de regula volumetriei, finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza culori de accent.

In afara zonei de protecție a bisericii Crușovu se admit (dar nu se recomandă) culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;

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

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

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

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

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

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși CUT=1,20

3.3.4. IS 4- SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU INVATAMANT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor, de regula cu cladiri de maxim P+2niveluri, in zona centrala a Comunei sau diseminate in comuna, destinate educației

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- constructiile de invatamant vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri;

- construcțiile destinate activităților conexe vor respecta retragerea caracteristică străzii

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Clădirile destinate educației se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

Prin excepție de la alineatele precedente, se permite cuplarea construcțiilor destinate creșelor și grădinițelor cu construcții de locuit.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

- se recomandă ca, pentru a respecta intimitatea locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu înălțimea la streșină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoțirea²⁸, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de însoțire sau, după caz, prin studiu de însoțire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

²⁸ De exemplu clădiri de învățământ

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

- *cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă*
- *În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ prescolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția prescolarilor*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanța maximă de 250 m*
- *pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină nu va depăși 6,0 m.

Reglementări pentru celelalte parcele:

- *pe o stradă din zona centrală înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă poate atinge 12,0 m*

Înălțimea construcției în zona centrală și zona mixtă M1 nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite²⁹ și nici dublul retragerii față de axul străzii (vezi Fig. 18)

În zona de locuit înălțimea construcției nu va depăși retragerea față de axul străzii (vezi Fig. 20)

Se admite mansardarea (max. 60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

- În cazul amplasării în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

Înălțimea maximă admisă prin amplasare va fi limitată de specificul funcțiilor astfel:

- *pentru grădinițe, creșe înălțimea maximă: P+1;*
- *pentru școli și alte utilizări: P+2*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

²⁹ *Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere*

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;

- 75% din suprafața gradinilor și scoliilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive, zona verde, grădina de flori;

- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;

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

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

De regulă, incintele destinate învățământului sunt separate de spațiul public cu împrejurimi înalte, transparente.

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejurimi și cele specifice de la 2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul prescolar (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.

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

POT max 25% teren ocupat de construcții

- 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

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

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

- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creșe/grădinițe
- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări

3.3.5. IS 5 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU CULTURA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

▪ zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2 niveluri situate in general in zona centrala a Comunei, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata de 15,0 m; In cazul cladirilor diseminate in zona de locuit inaltimea maxima a acestora nu va depasi, de regula, inaltimea maxima admisa in vecinatate. Oportunitatea insertiei unor cladiri care atrag un numar mare de persoane concomitent sau cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- institutii de spectacol in sali inchise;
- muzee;
- cluburi;
- case memoriale;
- biblioteci deschise publicului
- expozitii;
- edituri
- posturi de radio, televiziune
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- se admit conversii functionale in cazul in cladirilor/incintelor care nu corespund exigentelor functionale, de reprezentare sau celor de rezistenta si stabilitate
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amanuntul – in primul rand librării si artizanat, servicii personale, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii culturale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- se admite amplasarea la parterul (si mezaninul) blocurilor de locuinte de pe arterele principale, numai a acelor echipamente care au raza de servire sau adresabilitate redusa (nu atrag trafic important de persoane si vehicule)
- se admite amplasarea de teatre si cinematografe in aer liber numai in zone de agrement, la distanta de functiunile protejate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor pentru spectacol și muzeelor, se recomandă amplasarea în clădiri izolate, terenul minim se recomandă a fi de **1500 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**; pentru celelalte categorii de funcțiuni amplasate izolat se recomandă parcele având minim **800 mp** și un front la strada de minim **15.00 metri**
- pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- clădirile pentru spectacol și muzeele vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10 metri**;
- în cazul clădirilor cu utilizări cu adresabilitate redusă se va respecta retragerea caracteristică străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioară cu următoarele precizări:

Banda de constructibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de

pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente
clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului

clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea³⁰, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

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

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **4.00** metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;

- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

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

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

³⁰ De exemplu clădiri de învățământ

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 2.7.1. Parcaje

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

- pentru institutii culturale publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fara stanjenirea circulatiei rutiere si pietonale

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la so! sase facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

In zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streășină nu va depăși 6,0 m.

Reglementari pentru celelalte parcele:

- înălțimea maxima admisibila la streășină 10,00 metri;

- pe o stradă din zona centrală înaltimea maximă admisă la streășină/cornișă poate atinge 12,0 m

Înălțimea construcției în zona centrală și zona mixtă M1 nu va depasi distanța medie dintre fronturile construite³¹ și nici dublul retragerii față de axul străzii (vezi Fig. 18)

In zona de locuit înălțimea construcției nu va depasi retragerea față de axul străzii (vezi Fig. 20)

Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

- In cazul amplasării în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, dupa care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale inscise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

- aspectul clădirilor va fi tine seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor

- In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale

- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne

³¹ Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul 2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = 40 %.

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

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

3.3.6. IS 6 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

▪ zona a construcțiilor cu cladiri cu maxim P+2 niveluri situate in general in zona centrala a Comunei, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire de regula discontinuu, destinate construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

▪

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, maternități;
- stationare, ambulatorii;
- unitati medico-sociale;
- centre de sanatate;
- policlinici
- dispensare medicale;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicina de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii si puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- parcaje la sol si multietajate aferente institutiilor medicale;
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii medicale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cabinetele medicale individuale si punctele farmaceutice se pot amplasa si in toate subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- Detalierea reglementarilor pentru policlinici si spitale se va face printr-o documentatie de urbanism (PUZ)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:
- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona protejata C2 (policlinici, spitale etc)
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
 - oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2

- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri** pentru funcțiuni care atrag un mare numar de pietoni si vehicule
- Construcțiile cu raza de servire si adresabilitate/frecventare redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim **350 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10 metri**; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri nu este recomandata;

În celelalte cazuri se va respecta retragerea caracteristică a străzii.

În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din **OUG 43/1997** cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.

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

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00 metri**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului

clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu

condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoțirea³², caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de însoțire sau, după caz, prin studiu de însoțire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

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

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **4.00 metri**; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la streașină **10,00 metri**;

³² De exemplu clădiri de învățământ

- pe o stradă din zona centrală înălțimea maximă admisă la streașină/cornișă poate atinge 12,0 m

Înălțimea construcției în zona centrală și zona mixtă M1 nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite³³ și nici dublul retragerii față de axul străzii (vezi Fig. 18)

In zona de locuit înălțimea construcției nu va depăși retragerea față de axul străzii (vezi Fig. 20)

Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

- In cazul amplasării în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

In cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul 2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale și respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

³³ Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****POT** maxim = 40 %.**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****CUT** maxim = 1,2.

3.4. L - ZONA LOCUINTELOR

GENERALITĂȚI: CARACTERIZAREA ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- funcțional
- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban :
 - omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;
 - morfologic:
 - tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
 - configurația în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al strazilor
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
 - volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
 - spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu împrejuriri opace;
 - vechime: - exprima atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;
 - calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,

Evoluția ipotetică a comunei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi zone de locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare

Structurarea reglementărilor zonei rezidențiale s-a făcut pe două criterii:

- 1) amplasamentul în comuna
- 2) Regimul de înălțime:

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

ZONE DE LOCUINTE

L 1 - Subzona locuințelor individuale cu caracter rural, cu maxim P+2

L 2 - Subzona locuințe individuale, cu caracter rural, cu maxim P+1

3.4.1. L 1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL, CU MAXIM P+2**a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter rural (gospodării de tip rural).

Situată în zona constituită din reședința de comună, adiacent zonei centrale.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, în condițiile de la art.2
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente (garaj, magazie, etc. vezi ANEXA 2) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție (vezi ANEXA 2): grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagregamente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate
- (2) panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- (3) alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent (vezi punctul (7)), nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:
 - funcțiuni terțiare cu Scm. ≤ 100 mp sau Scd. ≤ 200 mp
 - Comerț en detail: comerț de proximitate alimentară și nealimentară, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale,
 - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de

estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc

- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
- Sedii firme și alte clădiri de birouri
 - Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
 - Sere de producție amplasate în afara benzii de constructibilitate

(4) Locuințe individuale înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus

(5) pensiuni

(6) se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:

- puncte de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, cooperative de credit etc
- gradinița, scoala generală, creșă, afterschool
- cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
- lăcașuri de cult

(7) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:

- cu reglementarea pe bază de PUD:
 - creșe și grădinițe, afterschool cu mai mult de 20 locuri/ 2 grupe
 - pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare
 - Locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
 - Alte utilizări înscrise la articolele 1 și 2 care necesită între 3 și 5 locuri de parcare
- cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - Lăcașuri de cult
 - Școli generale
 - Mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă
 - Ansambluri de locuințe individuale cu mai mult de 4 unități, cu sau fără parcelare
 - Alte utilizări înscrise la articolele 1 și 2 care necesită între 6 și 10 locuri de parcare

(8) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice

(9) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

(10) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru parcele existente rezervate integral locuirii se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul 2.6.1. Inserții în parcelarul existent

În cazul parcelărilor/reparcelărilor se admit numai dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE CU P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUG			
front minim	cuplat	10 metri	POT maxim în zone exclusiv de locuire cu P- P+2 niveluri = 30%
	izolat	12 metri	
suprafața minimă	cuplat	250 mp*	* în zone fără canalizare menajeră și pentru admiterea grajdurilor anexa suprafața minimă a parcelei se majorează la 500 mp.
	izolat	350 mp*	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal / maxim recomandat 1/5		

Tabelul 3 Condiții minime de constructibilitate în parcelarul existent

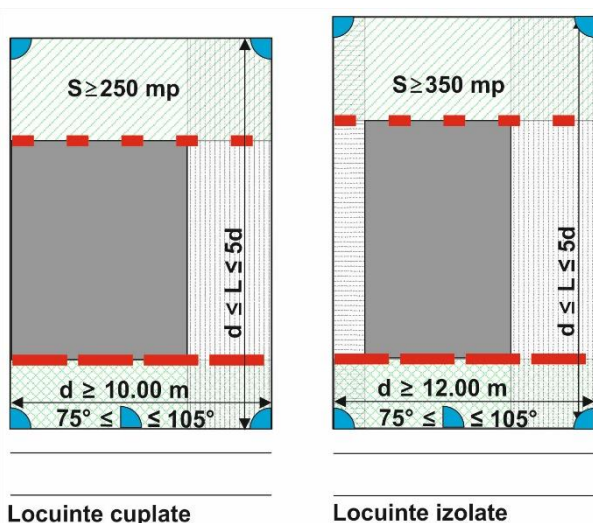


Fig. 16 Ilustrare inserții în parcelar existent

2.6.2. Parcelari/reparcelari

Pentru echipamente publice sau de interes public se aplica prescripțiile specifice de la capitolul

IS

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- Retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament
- Pentru funcțiunile complementare admise:
 - Pentru utilizările care atrag un aflus important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-6)
 - Pentru utilizările cu aflus redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristică străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art. 19 alin.(4) din **OUG 43/1997** cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale si fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

In zona de protecție a monumentului retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.

- Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac exceptie:
 - cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
 - cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara
 - cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea traditionala – in acest caz se admite respectarea modului traditional de dispunere cu limitarea corespunzatoare a regimului de inaltime potrivit 2.3.3.2.3. Amplasare traditionala in parcelar; in acest caz insa amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare in conditiile codului civil (acces pentru intretinerea calcanului)
- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.

- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la ½ din înălțimea la cornișă/streășină.
- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS, cu verificarea condiției de însorire
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă (vezi IS1-6)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

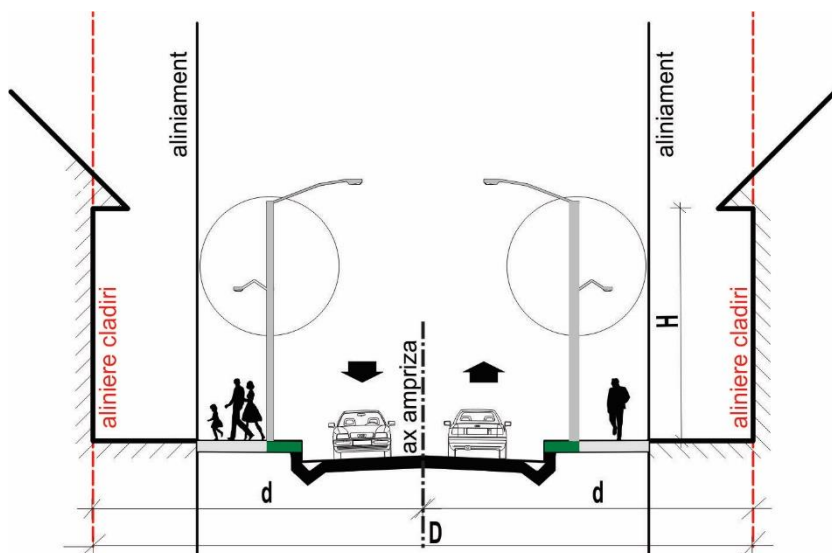
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim 3.50 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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



Relația dintre înălțimea clădirii H și retragerea din axul străzii d sau distanța dintre fronturi D

Fig. 20 Relația dintre înălțimea clădirii și distanța dintre fronturi în zona de locuit $H \leq d$

-Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi și spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri și cele specifice de la punctul 2.7.3.1. Zona de locuit

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 35 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

3.4.2. L 2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI IN ZONE PREPONDERENT DE GOSPODARII INDIVIDUALE

Subzona de locuinte individuale, cu regim de inaltime P ÷ P+1(+M) niveluri, cu caracter rural (locuinte cu gospodarii de tip rural)

Situata in zona periferica a resedintei de comuna, în satul Crusovu si cătunul Visina Gara.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- locuinte colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- gradinite, afterschool
- spatii pentru ingrijire personala
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul 2.6.1. Inserții în parcelarul existent

Pentru echipamente publice sau de interes public se aplică prescripțiile specifice de la capitolul IS

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- Retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament
- Pentru funcțiunile complementare admise:
 - Pentru utilizările care atrag un flux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-6)
 - Pentru utilizările cu flux redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristică străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioară cu următoarele precizări:

În zona de protecție a monumentului retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.

- Banda de constructibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac excepție:
 - cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
 - cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara
 - cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea traditionala – in acest caz se admite respectarea modului traditional de dispunere cu limitarea corespunzatoare a regimului de inaltime potrivit 2.3.3.2.3. Amplasare traditionala in parcelar; in acest caz insa amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare in conditiile codului civil (acces pentru intretinerea calcanului)
- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină.
- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS, cu verificarea condiției de însorire
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă (vezi IS1-6)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai puțin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje

- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 7,00 metri (P+1);
- Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.
- se admite suplimentarea cu un nivel după cum urmează:
 - se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
 - se admite mansardarea fără ca nivelul streșinii să depășească 8,50 m iar mansarda să ocupe mai mult de 60% din suprafața nivelului inferior

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi
spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri și cele specifice de la punctul 2.7.3.1. Zona de locuit

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30 %;

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

CUT maxim pentru înălțimi P+1= 0,6 mp ADC /mp teren³⁴

³⁴ *In caz de mansardare/nivel suplimentar CUT poate atinge 0,8*

3.5. I – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PRODUCTIVE

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu cladiri maxim P+2 niveluri și înălțimea maximă de 12,0 m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: producție industrială, depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mijlocii și mici, în principal din sfera industriei alimentare și a altor ramuri utile pentru susținerea agriculturii, fără impact negativ asupra vecinătăților
- depozitarea, conditionarea, ambalarea și distribuția produselor agricole (cu excepția activităților care necesită distanțe de protecție față de teritoriile protejate (vezi capitolul 4.2 Zone de protecție sanitară)
- depozitarea și distribuția altor bunuri și materiale
- servicii pentru producție, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- servicii pentru agricultura;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- spălătorii auto, vulcanizări
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț de proximitate, alimentație publică și servicii personale;
- comerț cu rază mare de servire (vezi ANEXA 2
- parcaje;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- moteluri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării din zonă;
- în incintele existente în care funcționează legal activități care presupun distanțe de protecție, dar sunt situate la distanțe mai mici față de teritoriile protejate, decât cele prevăzute în OMS 119/2014, vor fi autorizate numai construcții și amenajări destinate unor activități care nu afectează teritoriile

protejate sau cele necesare conversiei funcționale sau altor măsuri pentru încadrarea în normele sanitare.

- amplasarea activitatilor cu risc tehnologic nu este permisă în intravilan; orice inserție a unor astfel de activități poate fi permisă numai în baza unui studiu de impact și a unui PUZ aprobat în condițiile legii, în care să fie înscrisă grevarea (restricționarea terenurilor adiacente) rezultată în urma studiului de impact
- producția de energie „verde” este permisă cu respectarea zonelor de protecție prevăzute în OMS 119/2014
- depozitari de materiale re folosibile pe amplasamente neadiacente zonelor L, IS, V;
- platforme de pre colectare a deșeurilor cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuit;
- în interiorul localității se admit numai acele ferme de producție zootehnică de mici dimensiuni pentru care studiul de impact stabilește ca nu necesită zone de protecție sau că în zona de protecție nu sunt incluse teritoriile protejate;
- Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:
 - cu reglementarea pe bază de PUD (dacă nu necesită reglementarea prin PUZ):
 - utilizările permise potrivit art.1 și 2 care necesită între 10 și 20 locuri de parcare calculate potrivit 2.7.1.1.Cerinte minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița și nu presupun transport cu autovehicule de peste 3,6 to
 - cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - utilizările permise potrivit art.1 și 2 care necesită între peste 20 locuri de parcare calculate potrivit 2.7.1.1.Cerinte minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița sau necesită transport greu
 - utilizările care presupun stabilirea unei zone de protecție față de vecinătăți

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- este interzisă amplasarea oricărui activități care induc condiționari asupra vecinătăților situate în intravilan (zone de protecție sanitare, zone de condiționare tehnologice, zone de protecție la foc etc)
- depozitarea necontrolată a deșeurilor care poate contamina terenurile adiacente sau stratul freatic sau
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru **activități de producție, depozitare, comerț cu rază mare de servire:**
 - suprafață minimă de **3000 mp.**
 - front minim la stradă minim **18,00 metri**

- pentru **comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări** ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren:
 - suprafața minimă a parcelei poate fi de 350 mp
 - deschidere minimă la drumul public de 12,0 m
- pentru alte utilizări (producție mică, ateliere de reparații etc)
 - suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp
 - deschidere minimă la drumul public de 15,0 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Banda de constructibilitate nu are aplicabilitate la construcțiile industriale și pentru halele comerciale.

Pentru servicii și alte utilizări care presupun construcții cu gabarite mai reduse banda de constructibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară.

Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul 2.3.1 Amplasarea față de aliniament.

Corpurile administrative vor fi amplasate către circulațiile publice.

Pentru **construcțiile industriale**, de depozitare și halele comerciale retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0 m.

Pentru construcțiile de birouri, **mică producție, comerț cu amănuntul și servicii** cu flux redus de vizitatori retragerea minimă va fi retragerea caracteristică străzii.

Excepție de la prevederile de mai sus fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplică prevederile art. 19 alin. (4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejmuirii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

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

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

- retragerea față de limita separativă a zonei de locuit a construcțiilor de producție, depozitare și a utilajelor destinate activităților – altele decât cele cu impact nesemnificativ asupra mediului, va fi de minim 10,0 m, pentru a permite realizarea unei perdele verzi de protecție
- retragerea retragerea minimă admisibilă a construcțiilor industriale, de depozitare și a halelor comerciale este de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte retragerea recomandată este de cca. 10,0 m pentru a permite circulația carosabilă și realizarea unei perdele verzi de protecție;
- pentru producția mică și activități terțiare clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; față una dintre limitele laterale se admite reducerea distanței până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separativă față de o funcțiune protejată și dacă normele PSI și cele

de protecție a mediului o permit, cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă; distanța minimă față de construcția de pe parcela adiacentă se majorează la înălțimea clădirii celei mai înalte în cazul în care construcția de pe parcela adiacentă are cerințe de însorire.

- Prin PUZ (PUD) se poate reduce și pentru alte categorii de construcții admise una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separativă față de o funcțiune protejată și cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 10,0 m.
- Prin excepție de la alineatul anterior, în cazul comerțului de proximitate și serviciilor cu Scom. ≤ 150 mp și altor utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse - producția mică și activități terțiare se admite ca retragerea minimă față de limita posterioară să fie de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului

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

- distanța între clădiri va fi minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.

Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere cu gabarit echivalent drumurilor publice, reglementat legal și urbanistic (vezi capitolul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii), pentru utilizări care nu presupun accesul publicului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la streășină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/utilajului nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale

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

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

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi

Spațiile verzi vor reprezenta minim **20%** din suprafața incintelor industriale și se vor amplasa de regula perimetral

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

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

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

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu următoarele precizări:

Birourile, spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul incintelor depozitelor de materiale re folosibile și alte asemenea și a platformelor de pre colectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă

Pentru celelalte cazuri se aplică prescripțiile cuprinse în capitolul 2.7.3.3. Zone de producție și zone speciale din intravilan.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %.

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

- *CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren*
- *CUT_v max = 6,0 mc/mp*

3.6. V - ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERIZARE GENERALĂ

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție,

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **V 1** –spații verzi cu folosința publică
- **V 2** - stadioane și baze sportive

3.6.1. V 1 –SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA ȘI DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi de folosință publică: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, plantații de aliniament, spații verzi de protecție, scuaruri de circulație

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- spații amenajate pentru picnic
- spații verzi de protecție, reglementate legal
- plantații de aliniament, scuaruri de circulație

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- In cazul spațiilor verzi publice:
 - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
 - se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.15);
 - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
 - Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

- În cazul plantațiilor de protecție
 - în cazul spațiilor verzi de protecție a rețelelor plantarea va ține seama de cerințele specifice (coroanele nu trebuie să afecteze rețelele aeriene, rădăcinile nu trebuie să afecteze rețelele subterane)
 - După caz, numai în zonele verzi în care construirea nu este expres interzisă prin reglementări specifice, se pot amplasa alei, piste de biciclete, pentru role, mobilier stradal, locuri de joacă, amenajări expoziționale în aer liber, parcaje etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru spațiile verzi publice se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune la limita spațiului verde public și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, dacă există;
- noile branșamente vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor avea în vedere:

- prescripțiile generale cuprinse în capitolul Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2. Spații verzi
- Prescripțiile referitoare la plantarea în zone de protecție și siguranță
- alte norme tehnice în vigoare

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu următoarele precizări:

- pentru spațiile verzi publice
 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.80 mp și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;
 - împrejmuirile laterale/posterioare pot fi transparente, similare împrejmuirii la stradă – dacă sunt orientate către altă funcțiune publică sau opace, potrivit punctului 2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale
- pentru spații verzi de protecție
 - de regulă nu se execută împrejmuiri;
 - dacă normele permit se pot realiza, după caz, delimitări cu borduri, garduri vii, gârdulețe joase decorative sau împrejmuiri transparente similare celor ale celor pentru spațiile verzi publice

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **10%**

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

- CUT maxim **0,1 mp** ADC/ mp. teren

3.6.2. V 2 – SPORT ȘI AGREMENT**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Diverse amenajări destinate practicării sportului cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, precum și amenajări destinate agrementului, cu acces liber sau contra cost

a) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- săli de sport, bazine de înot acoperite;
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- cabinete de medicină sportivă și fizioterapie
- stadioane;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- vestiare, anexe administrative;
- construcțiile și instalațiile specifice domeniului sportiv, conform proiectelor legal avizate;
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- ștranduri;
- popicărie, bowling, biliard;
- cluburi – în general;
- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.) cu $S_{com} \leq 100,0$ mp;
- se admit spații pentru alimentație publică de mici dimensiuni (cu $S_{com} \leq 150,0$ mp);
- se admite amenajarea, cu detalierea reglementărilor într-o documentație de urbanism:
 - o cu reglementarea pe bază de PUD (dacă nu necesită reglementarea prin PUZ):
 - utilizările permise potrivit art.1 și 2 care necesită între 5 și 10 locuri de parcare calculate potrivit 2.7.1.1.Cerinte minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița
 - o cu reglementarea pe bază de PUZ:

- utilizările permise potrivit art.1 și 2 care necesită între peste 10 locuri de parcare calculate potrivit 2.7.1.1.Cerinte minime de spații de parcare pe raza comunei Vădăștrița
- parcuri de agrement

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 2$ niveluri ($H_{max} = 10,0$ m);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor avea în vedere:
 - o prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.2. Spații verzi
 - o normele tehnice specifice
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. Utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu următoarele precizări:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.80 mp și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;
- împrejmuirile laterale/posterioare pot fi transparente, similare împrejmuirii la stradă – dacă sunt orientate către altă funcțiune publică sau opace, potrivit punctului 2.7.3.2. Servicii publice și spații comerciale

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT maxim = 40%** - valoare orientativă ce poate fi amenadată prin studii și proiecte de specialitate

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

CUT maxim = 0,4mc/ mp. teren - valoare orientativă ce poate fi amenadată prin studii și proiecte de specialitate sau PUZ

3.7. T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Zona căilor de comunicații din cadrul comunei este formată din circulații rutiere de toate categoriile, căi ferate publice și uzinale, precum și din drumuri expres propuse-viitoarea centură al comunei.

Zona căilor de comunicație include următoarele subzone:

- T 1 – subzona transporturilor rutiere
- T 2– subzona transporturilor feroviare

3.7.1. T1 – TRANSPORTUL RUTIER

a) GENERALITĂȚI

Include **ansamblul rețelei de transport rutier** (drumuri) precum și **incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.**

Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:

- **Drumuri de interes național** (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
- **Drumuri de interes județean** (drumuri județene)
- **Drumuri de interes local:**
 - clasificate (drumuri comunale)
 - neclasificate:
 - străzi
 - drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

Prin **străzi** se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

Străzile din localitățile rurale se clasifică³⁵, astfel:

- **principale;**
- **secundare;**

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Drumul național rămâne în administrarea CNADNR în intravilanul comunelor.

Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean

³⁵Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a II-a, art. 9.

Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

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

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

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

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

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului³⁶.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de biciclete
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a cailor rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea panourilor publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate, cu acordul administratorului drumului;
- Mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală și respectă reglementările de la capitolul **Error! Reference source not found.**
- parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
 - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;

³⁶Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. I, art. 19, alin. (3)

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:
 - baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de dezăpezire)
 - sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterrane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- utilizări care pot destabiliza terenul
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole³⁷;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare;

³⁷Conform **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).**

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcurilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție³⁸;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole³⁹;
- pe drumurile publice sunt interzise:
 - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
 - comerțul ambulant⁴⁰.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- În zonele non-aedificandi sus-menționate execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea publică pentru începerea lucrărilor de modernizare.

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim 350 mp, cu un front la stradă de minim 12 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice caracteristicile parcelelor se stabilesc prin documentații de urbanism sau norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR de inserție;
- clădirile de birouri vor respecta regimul de aliniere din zonă;
- în cazul clădirilor cu aflus important de vizitatori precum autogările construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri
- construcțiile cu specific utilitar amplasarea va fi retrasă de la aliniament cu minim 6,00 metri

³⁸ Conform **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.**

³⁹ Conform **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).**

⁴⁰ Conform **Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.**

- se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului

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

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioara cu următoarele precizări:

- retragerea față de limita separativă a zonei de locuit a construcțiilor – altele decât cele cu impact nesemnificativ asupra mediului, va fi de minim 10,0 m
- în celelalte cazuri:
 - retragerea retragerea minimă admisibilă a construcțiilor tehnice este de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte;
 - Construcțiile administrative vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; față una dintre limitele laterale se admite reducerea distanței până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separativă față de o funcțiune protejată și dacă normele PSI și cele de protecție a mediului o permit, cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă; distanța minimă față de construcția de pe parcela adiacentă se majorează la înălțimea clădirii celei mai înalte în cazul în care construcția de pe parcela adiacentă are cerințe de însorire.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în comuna, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri.

- *Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei*
- *Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior.*
- *Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.*
- *Pentru amplasamentele din zone industriale fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.*
- *In rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade*
- *Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.*
- *Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.*
- *deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației⁴¹.*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;*
- *lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare⁴²*
- *toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.*

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- *conform studiilor de specialitate;*
- *în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;*
- *orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității*
- *suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;*

⁴¹ Conform **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 50.**

⁴² Conform **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se aplica prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0. 3.7. G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Include:

- cimitire;
- salubritate;
- gospodării de apă;
- stații epurare;
- Alte activitati de gospodarie comunală

Nu sunt incluse incintele destinate exclusiv birourilor aferente întreprinderilor de gospodărie comunală care se regăsesc la capitolul IS1.

3.7.2 G1 - CIMITIRE

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include cimitirele existente extinderi ale cimitirelor.

În zona **de extindere** este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim **15%** din suprafața incintei.

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare etc)
- Insertia cimiterelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată; cimitirele noi

se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de **50,00 metri** față de teritoriile (zonele) protejate⁴³.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freactice;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

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

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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim **3,00 metri** față de împrejurire; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție). Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00 metri**;

⁴³Teritoriu protejat – vezi glosar

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic;
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente și minim **10,00** metri la cimitirele noi;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de **2,20** metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim **2,20** metri;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,50 și 10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

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

- CUT maxim = **0,15mp** ADC / mp. teren

3.7.3. G2 – DIVERSE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA

Include incinte cu destinații diverse din gama dotarilor edilitare: baze aferente transportului public, centrale termice, stații electrice și posturi de transformare, stații de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicații: centrale telefonice, turnuri de telefonie și date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de rețele

a) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

- Puturi de captare cu echiparea aferenta
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare inmagazinare, stații de pompare etc)
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate
- incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor.
- Alte incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotari edilitare diverse;
- Diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- birouri
- Imprejmuiri de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stanjeneste circulația auto și pietonală și accesul în incintele adiacente
- Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran;
- Insertia obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005 (vezi punctul Alimentare cu apă de la capitolul 4.6 Rețele tehnico-edilitare)
- Amplasarea stațiilor de epurare se face cu respectarea distanțelor de protecție față de zona de locuit prevăzute prin OMS 119 din 2014
- Insertia incintelor tehnice este permisă numai cu condiția asigurării compatibilității funcționale și de imagine cu zona de insertie.

- *Tratarea deșeurilor biodegradabile se va face la locul de producere (in gospodarii) sau in incinte specializate amplasate la distantele sanitare necesare potrivit legislatiei in vigoare;*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- *pentru incintele situate în zone rezidențiale, centrale sau IS se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;*

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

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

- *pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **350 mp.** și un front la stradă de minim **12,00 metri**;*
- *pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- *Se va respecta regimul de aliniere existent in zona.*

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

- *distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **4,00 metri**;*
- *se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.*

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- *distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00 metri**;*
- *în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;*
- *locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;*
- *pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;*
- *în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă de P+1 (7,00 metri la cornișă/atic).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite
- pentru incintele tehnice se aplică prevederile de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puturi) se pot admite și împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

c) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 1,0 mp ADC / mp. teren (CUTvol = 3,5 mc/mp)

3.8 S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu destinație specială cu caracter este formată din:

- unități militare;
- unități ale jandarmeriei;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- alte terenuri aparținând

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități cu caracter militar/special specifice fiecărei institutii.
- Se conserva de regulă actualele utilizari ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerințelor actuale și cu asigurarea compatibilitatii cu utilizările adiacente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise functiuni complementare: locuinte de serviciu, comert, parcaje și garaje, rețele edilitare.
- Utilizarile generatoare de riscuri sunt permise numai dacă zonele de protecție/interdicție de construire sunt înscrise într-o documentație de urbanism legal aprobată.
- Se va ține cont de Ordinul 2012 din 7 mai 1996 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale vor fi avizate de **M.Ap.N.** (prin Satul Major General), de **M.A.I. și S.R.I.**, conform **H.G.R. nr. 62/1996⁴⁴** și **Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995⁴⁵**.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- conform reglementărilor specifice;
- orice utilizări de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu.
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

⁴⁴ Hotărârea Guvernului nr.62 din1996privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

⁴⁵Ordin nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 - pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii construcțiilor;

c) SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- fără precizări – conform reglementării specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fără precizări – conform reglementării specifice.

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

- fără precizări – conform reglementării specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- fără precizări – conform reglementării specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, accesibilă și pentru vehicule grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fără precizări – conform reglementării specifice.
- pentru personal și vizitatori se iau în considerare, orientativ, normele pentru construcții administrative de la capitolul 2.7.1. Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă din UTR - urile adiacente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, sau conform normelor specifice, pentru amplasamentele din extravila.=n.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- *minim 20% din suprafață;*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- *se aplica prevederile de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu punctul 2.7.3.3. Zone de producție și zone speciale din intravilan*
- *împrejmuirile spre stradă în intravilan vor fi transparente cu respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente;; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;*

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- *conform reglementării specifice dar nu mai mult de 50%*

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

- *conform reglementării specifice dar nu mai mult de 1,5.*

3.9. EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Fac parte următoarele subzone:

- **Ex 1**– zone destinate agriculturii
- **Ex 2** – zone destinate lucrărilor de infrastructură
- **Ex 3** -- Ape

3.9.2. EX1 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII

b) SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *cultivarea plantelor pentru consum și tehnice*
- *pajiști*
- *livezi*
- *vii*
- *sere, solarii, ciupercarii*
- *perdele de protecție*
- *împăduriri*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Este permisă amenajarea și modernizarea drumurilor publice și înființarea de drumuri noi în condițiile legii
- (2) Este permisă amplasarea lucrărilor edilitare de interes public în condițiile legii
- (3) Sunt permise construcții care corespund activității de cercetare agricolă în incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazine, s.a.m.d. dacă nu necesită zone de protecție sau distanțe de amplasare față de teritoriile protejate existente sau reglementate este mai mare decât zona de protecție (vezi Tabelul 5 Distanțe de protecție a locuințelor și altor funcțiuni protejate potrivit **OMS nr.119/2014**)
- (4) Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate⁴⁶, cu excepția microfermelor (vezi ANEXA 2 – Glosar), se va putea face în baza unei documentații de urbanism PUZ și, după caz, a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevata
- (5) Pentru ferme și exploatați agricole comerciale⁴⁷ este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor sedii de fermă și anexe necesare exploatații agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercarii și alte asemenea caror amplasare nu este limitată.
- (6) Pentru fermele de subzistență (familiale)⁴⁸ este permisă amplasarea pe teritoriul exploatații din extravilan numai a anexelor necesare exploatații: soproane, magazine etc; anexele exploatațiilor agricole nu vor ocupa mai mult de 5% din suprafața exploatației; serele, solarile, ciupercariile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.
- (7) Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatații agricole se poate face după cum urmează:
 - Direct, în baza prezentului regulament, în cazul sediilor exploatațiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp care nu includ utilizări din gama celor prevăzute în Tabelul 5 Distanțe de protecție a locuințelor și altor funcțiuni protejate potrivit OMS nr.119/2014; sediul exploatației agricole poate cuprinde:
 - Locuințe permanente pentru personalul fermei: locuințe individuale și colective mici
 - Locuințe sezoniere pentru personalul fermei
 - Birouri și alte spații administrative
 - anexe destinate garajelor, depozitării, pazei
 - anexe pentru desfășurarea activității exploatației agricole: silozuri, pătule, magazine,
 - grajduri pentru animale cu capacitatea maximă admisă la **art.15 alin.(1)-(2) din Normele aprobate cu OMS nr.119/2014 și anexe**
 - parcaje
 - spații verzi
 - alte utilizări similare

⁴⁶Conf.art.11 din **Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014**

⁴⁷ Potrivit art.5 din **OUG nr.108/2001 privind exploatațiile agricole**

⁴⁸Potrivit art.13 din **OUG nr.108/2001 privind exploatațiile agricole**

- *Direct, în baza prezentului regulament în cazul anexelor exploatațiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente pentru construcții și amenajări ce reprezintă maxim 5% din suprafața exploatației agricole*
 - *Anexe provizorii ale exploatațiilor agricole*
 - *Spații de garare și întreținere a utilajelor agricole*
 - *Magazii de unelte, depozitare produse agricole care nu necesită distanțe de protecție*
 - *Direct, în baza prezentului regulament, în cazul microfermelor zootehnice amplasate la distanță mai mare de 100,0 m de limita intravilanului aprobat*
 - *Pe baza planurilor urbanistice zonale aprobate în condițiile legii, incluzând zona teritoriului exploatației agricole și zonele de protecție sanitară, pentru sediile de fermă și anexele exploatațiilor agricole care exced prevederile punctelor precedente.*
- (8) *Pentru alte utilizări din domeniul producției agricole și domeniilor conexe, decât cele prevăzute la punctul (4), și care necesită zone de protecție potrivit Tabelul 5 Distanțe de protecție a locuințelor și altor funcțiuni protejate potrivit OMS nr.119/2014, autorizarea va putea fi permisă numai în urma aprobării unui plan urbanistic zonal ce va reglementa și zonele de protecție sanitară*
- (9) *Pe terenuri agricole este permisă amplasarea altor construcții și amenajări prevăzute de legislația în vigoare (amenajări de infrastructură, construcții speciale etc)*
- (10) *Este admisă amplasarea parcurilor eoliene, cu elaborarea unui PUZ care să reglementeze amplasarea turbinelor și anexelor, soluționarea acceselor și racordarea la utilități precum și trasarea zonelor de siguranță și a zonei de protecție sanitară⁴⁹*
- (11) *Este admisă amplasarea parcurilor fotovoltaice cu elaborarea unui PUZ care să reglementeze inclusiv zona de protecție sanitară⁵⁰; se recomandă ca soluția de amplasare să permită utilizarea terenului ca pajiște; prin excepție, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinație pajiști poate fi făcută fără reglementarea prin PUZ dacă soluția nu implică scoateri definitive din circuitul agricol (nu se crează drumuri, nu se amplasează construcții anexe iar terenul se folosește în continuare ca pajiște) iar amplasarea este la distanță mai mare de localitate decât cea prevăzută în Tabelul 5 Distanțe de protecție a locuințelor și altor funcțiuni protejate potrivit OMS nr.119/2014.*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- - orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți.
- - orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2

⁴⁹ Conf.art.11 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014

⁵⁰ Conf.art.11 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultura nu exista restrictii legale, Se recomanda totusi comasarea parcelelor in trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m
- Pentru amplasarea sediilor de ferma vezi art.2

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

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

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

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

- - distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de 4,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile; anexele destinate depozitarii produselor agricole (magazii de cereale, fanare, silozuri) se recomanda a se amplasa la

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- se vor asigura minim doua locuri de parcare la care se adauga locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare
- se vor avea in vedere prevederile de la capitolul 2.7.1. Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- - înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- - toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;

- - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- - se interzice realizarea unor mansarde false
- - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- - se admit solutii locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele retele si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor cu exceptia fermelor zootehnice la care se admite un procent de spatii verzi de 20%;
- se recomanda plantarea limitelor sediilor de ferma cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomanda infiintarea de plantatii forestiere de protectie, de regula pe limitele tarlalelor pentru imbunatatirea microclimatului

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandata imprejmuirea; in mod exceptional este permisa amplasarea unor imprejmuiiri usoare, cu caracter provizoriu (sarma sau plasa de sarma pe stalpi de lemn sau metal)
- pentru sediile de ferma se aplica reglementarile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- Pentru ferme zootehnice se aplica prevederile de la capitolul I2 - SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru sedii de ferma tip "locuinta fermierului":

- - POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice si alte incinte de productie

- POT maxim 60%

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,90 mp ADC /mp teren

Indicatorii de mai sus se aplica pentru sedii de ferma; pentru incinte de productie:

- CUT max. 4 mc/mp teren

3.9.3.EX2 – ZONE DESTINATE LUCRARILOR DE INFRASTRUCTURA

- Include culoarul rezervat centurii ocolitoare, precum si culoarele altor lucrari de infrastructura existente/propuse
- Potrivit legii, este interzisa autorizarea constructiilor pe traseul rezervat lucrarilor majore de infrastructura

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- *- lucrările de infrastructură majoră stabilite în baza planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- *- în cazul lucrărilor de infrastructură aflate în faze preliminare (studii de urbanism, studii de fezabilitate/fezabilitate) terenul va fi utilizat potrivit destinației actuale (teren agricol)*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- *- orice alt tip de construcții decât cele aferente lucrărilor de infrastructură respective*

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- *- fara obiect*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- *fara obiect.*

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

- *- fara obiect*

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

- *- Fara obiect*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- *- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrărilor de infrastructură respective*

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *- fara obiect*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- *- fara obiect*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *fara obiect*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *fara obiect*

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- fara obiect

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- fara obiect

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- - fara obiect

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

- - fara obiect

3.9.3.EX3 – APE

- Include apele de suprafata permanente si nepermanente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- lucrări de gospodărire a apelor
- alte lucrari de aparare împotriva inundațiilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de poduri pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- podete de traversare a torenților si canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- lucrari de traversare aeriana sau ingropata de catre retele tehnico-edilitare a apelor, în baza studiilor de specialitate, conform legii
- drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă pe baza studii de specialitate, conform legii
- Alte lucrari admise de autoritatea de gospodărire a apelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice constructii si amenajari în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor cu exceptia celor mentionate la articolele 1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- - fara obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- - fara obiect

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

- - Fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- - Este obligatorie asigurarea accesului de intretinere la malul apelor in conditiile legii, pentru

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- - fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- - fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- fara obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- In albia minora este interzisa plantarea
- In zona de protectie a apelor este recomandata executia de plantatii de protectie si imbunatatire a microclimatului cu avizul autoritatii de gospodarire a apelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- fara obiect

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- - fara obiect

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

- - fara obiect

3.9.4.EX4 – PADURI

- Include toate padurile de pe suprafata comunei

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Fara obiect

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit numai utilizari legate direct de protectia si ameliorarea fondului forestier
- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari
- Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- fara obiect

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

- Fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau forestiere

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- - fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- - fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- fara obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- fara obiect

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- - fara obiect

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

- - fara obiect

4. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

4.1 Monumente, situri arheologice și arii protejate

Se constituie în zone de protecție pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice și monumente de for public urban pe după cum urmează:

Zona de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice în localitate este cea delimitată pe limita de parcelă potrivit Studiului de delimitare al ariilor urbane protejate din comuna Vădăștrița. Construirea în zona de protecție se va face cu condiția obținerii avizului **Ministerului Culturii și Patrimoniului Național** sau al **Directiei Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Olt**, potrivit competențelor legale, în cazul monumentelor, respectiv cu condiția descărcării de sarcină arheologică cu avizul **Directiei Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Olt**, în cazul siturilor arheologice (vezi capitolul 2.1.7. Monumente istorice, situri arheologice)

Zona de protecție pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice este de **50m**.

Până la elaborarea Planului Urbanistic de Zona Construită Protejată se instituie interdicție de reparare și execuție de construcții noi în zona de protecție a monumentului istoric biserică „Intrarea în Biserică” din comuna Vădăștrița.

4.2 Zone de protecție sanitară⁵¹

Pentru definiția zonei de protecție sanitară vezi art.1 lit.e din Norme⁵²

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

⁵¹ Conform **Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014**

⁵² *Ibidem*

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător⁵³.

În cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete	50 m
- Ferme de cabaline peste 20 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
- Ferme de păsări, între 51 - 100 capete	50 m
- Ferme de păsări, între 101 - 5.000 de capete	500 m
- Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine	100 m
- Ferme de porci, între 7 - 20 capete	100 m
- Ferme de porci, între 21 - 50 capete	200 m
- Ferme de porci, între 51 - 1000 capete	500 m
- Ferme de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri, între 100 – 5.000 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri peste 5.000 de capete	200 m
- Ferme și crescătorii de struți	500 m
- Ferme și crescătorii de melci	50 m
- Spitale, clinici veterinare	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarea zootehnică, platforme comunale	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine	1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor)	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m

⁵³ Ibidem, conform art. 10 și 11 din Norme

- Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase și nepericuloase	500 m
- Crematorii umane	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
- Parcuri eoliene	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice	500 m
- Cimitire și incineratoare de animale companie	200 m
- Cimitire (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m

Tabelul 5 Distanțe de protecție a locuințelor și altor funcțiuni protejate potrivit OMS nr.119/2014

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță.

Distanțele minime din Tabelul 5 pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către **Ministerul Sănătății**.

Suprafetele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.⁵⁴

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv pentru funcțiuni complementare – învățământ etc.), amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor se vor aplica următoarele măsuri de remediere a acestei disfuncționalități:

- interzicerea amplasării locuințelor noi neracordate la rețeaua centralizată de alimentare cu apă a localității;
- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii existente fără analize de potabilitate și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente pe măsura realizării acestuia;
- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.⁵⁵

⁵⁴ Conform art. 12 din **O.M.S. 119/2014**

⁵⁵ Conform art. 14 din **O.M.S. 119/2014**

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și se amplasează în aceste zone.

Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.

4.3 Zone expuse la riscuri naturale

Protecție la riscul alunecărilor de teren

În comuna Vădăștrița nu se manifestă **riscul de instabilitate** a terenului.

Protecție la inundații

Comuna Vădăștrița nu a fost afectată de fenomene de inundabilitate dar este afectabilă de pârâie locale (Cf. PATJ OLT), datorită acumulării și stagnerii apelor din precipitații pe fondul colmatării canalului de desecare existent.

Acest fenomen se poate remedia prin decolmatarea canalului de desecare.

Au fost stabilite ca fiind **zone improprii amplasării construcțiilor**:

- zonele de curs ale rețelei hidrografice cu banda de protecție delimitată conform Legii Apelor completată cu **Legea 112/2006**;
- Canalele de desecare și zonele lor de protecție
- zonele de curs ale apelor cu caracter temporar
- zona inundabilă a lacului – până la realizarea amenajării acestuia

În aceste zone este interzisă executarea construcțiilor cu excepția celor necesare gospodării apelor; amenajarea peisagistică a malurilor este permisă numai dacă nu au ca efect îngustarea secțiunii de curgere, cu avizul autorității de gospodărire a apelor.

Se va respecta zona de protecție a cursurilor de ape impuse de Apele Române

Se vor decolmata periodic santurile stradale.

Pentru zonele de risc expuse la inundații conform hărții, pentru debitele maxime cu asigurare de 1% se impune interdicția de amplasare a construcțiilor definitive, conform **H.G. 447/2003**, art. 12.a. Restricția funcționează până la proiectarea și executarea măsurilor de apărare la inundații necesare.

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

Protecție la riscul cutremurelor de pământ

Comuna Vădăștrița se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică $I = 7_1$ (sapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ revizuire P 100/1 - 2006 teritoriul comunei Vădăștrița prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.20g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.00$ sec.

Aceste valori vor fi luate în calcul la proiectarea construcțiilor de orice tip.

4.4 Elemente de cadru natural

Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de legile în vigoare și a studiilor:

- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărire a apelor
- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru accesul populației la malul apelor
- Protecția văilor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

4.5 Zone expuse riscurilor antropice

Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic

Pentru reducerea efectelor unui posibil accident major asupra populației se prevad următoarele:
- Prin prezentul regulament se interzice amplasarea de unitati economice cu risc tehnologic in intravilanul comunei Vădăștrița.

Protecție la alte riscuri antropice

- Este interzisă amplasarea de locuinte si alte functiuni protejate in zona de protectie fermelor zootehnice legal edificate potrivit reglementarilor in vigoare
- Este interzisă infiintarea de ferme zootehnice si amplasarea altor utilizari posibil a afecta locuirea la distante mai mici decat distanta sanitara de protectie prevazuta de reglementarile legale in vigoare fata de zona de locuit. Distanța sanitara de protecție se stabilește fata de limitele maxime permise ale edificabilului constructiei/constructiilor principale.

4.6 Rețele tehnico-edilitare

Rețele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare.

Lucrări hidrotehnice pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice etc.

Echipamente necesare rețelelor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

Alimentare cu apă

Conform **H.G.R. nr. 930/2005**, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul **forajelor** care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizând criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosind parametri hidrogeologici ai acviferului⁵⁶ dimensiunile **zonei de protecție sanitară cu regim sever** vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane.

În cazul **forajelor** care exploatează **acvifere de adâncime sub presiune** și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de **10 m**.

În afara zonei de protecție sanitară cu regim sever se instituie zona de protecție cu regim de restricție în care se iau măsuri de protecție astfel încât să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de **H.G.R. nr. 930/2005**, pentru aprobarea **Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică**.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

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, în condițiilor impuse de **H.G.R. nr. 930/2005**, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmușirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

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, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- **stații de pompare, 10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **instalații de tratare, 20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- **rezervoare îngropate, 20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **aducțiuni, 10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, **3 m**.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum **0,40 m** pe verticală.

⁵⁶ Potrivit art.11-12 și 13 din H.G.930/2005

Alimentare cu energie electrică

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20m** la limita zonei de protecție.

Pentru a se putea construi față de postul de transformare este necesar să se respecte distanța minimă de **20m**.

Pentru LEA MT – zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei – **24m**.

Distanța minimă de siguranță a LEA 20kV față de construcții este **3m** între conductorul extrem la deviație maximă, al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, în culoare amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protecție și de siguranță se delimitează la **0,1 m** în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA j.t. și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de **1m**.

Se interzice amplasarea instalațiilor ce generează în jurul lor zonă explozivă, la o distanță mai mică de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai înalt stâlp față de limita zonei explozive.

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie/joasă tensiune zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de **0,8m**.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de **24m** pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

Alimentare cu gaze

Reteaua de inalta presiune

Reglementarile sunt cuprinse în **Normele tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale aprobate prin Decizia presedintelui ANRGN nr.1220/2006** cu modificările ulterioare.

Distanța minimă pe orizontala între axul conductelor de gaze de înalta presiune și diferite obiective este următoarea:

- 20 m față de construcțiile industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv dacă există până la 45 clădiri inclusiv în unitatea de clasă de locație⁵⁷, dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective cu până la trei etaje inclusiv, până la 45 clădiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor clădiri cu patru sau mai multe distanța minimă este de 200 m;

- 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână

⁵⁷ Unitatea de clasă de locație UCL): suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 ml

timp de 10 săptămâni în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 clădiri în UCL;

Reducerea tuturor distanțelor până la limita minimă de 20 m între construcții și conducte se poate face cu creșterea gradului de siguranță a conductelor pe cheltuiala solicitantului⁵⁸.

4.7 Zone de protecție ale căilor de comunicație

Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- *Circulații rutiere – drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene;*
- *Circulații feroviare - linii ferate publice;*

Căi de comunicație rutieră

Drumuri: zona de siguranță, zona de protecție, dezvoltarea capacității de circulație

Zona de siguranță a drumurilor

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

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

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor⁵⁹ 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 podurilor⁶⁰, care includ și suprafețele de teren aflate sub pod, sunt:

- **10,0 m** de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor
- *La limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,0 m*

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

Zona de protecție a drumurilor

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

- a) *neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;*

⁵⁸ Potrivit art. 190 lit.a din **Legea energiei electrice și gazelor naturale nr.123/2012**

⁵⁹ *În zonele cu rigole și trotuare distanța se măsoară de la bordură.*

⁶⁰ *rampa de acces face parte integrantă din pod*

- b) executarea de construcții, înprejmuiți sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – **22,00m** din ax
- Pentru DJ – **20,00m** din ax
- Pentru DC – **18,00m** din ax

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Pentru evitarea congestiei traficului **în afara localităților** se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar⁶¹ la o distanță mai mică de 50,0 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor

Pentru **dezvoltarea capacității de circulație** a drumurilor publice clasificate în traversarea localităților rurale (intravilan), distanța dintre axul drumului și construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum⁶²:

- **26,0 m** pentru drumurile naționale⁶³
- **24,0 m** pentru drumurile județene
- **20,0 m** pentru drumurile comunale

Amplasarea construcțiilor la o distanță mai mică decât cea de mai sus poate fi permisă eventual numai cu avizul administratorului drumului și numai justificată prin regimul de aliniere existent în zonă.

⁶¹ Unități productive, complexe comerciale, depozite angro, showroom-uri, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale sau similar

⁶² Potrivit art.19 alin (4) din **BUG 43/1997** cu modificările ulterioare

⁶³ Vezi și acord principiu **nr. 24/124292/2014 DRDP București**

Străzi: zona de siguranță, zona de protecție**Trotuare**

Lățimea minimă a trotuarelor, funcție de traficul pietonal este:

- 1,00 m – 1 flux
- 1,50 m – 2 fluxuri
- 2,25 m – 3 fluxuri
- 3,00 m – 4 fluxuri

1 flux = 800 pietoni/oră

Lățimea considerată este **lățime liberă**, neobstrucționată de pomi, stâlpi, rezalături, rampe și trepte de acces etc.

În mediul rural se amenajază în general trotuare cu lățimea de 1,0 m, cu excepția zonei centrale.

Plantații de aliniament

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, funcție de felul plantației vor fi:

- pomi într-un singur șir: min. 1,0 m
- arbuști, gazon, flori: min. 0,75 m

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrulate de 1,0 m x 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m, recomandabil acoperite de grătare metalice sau din beton.

Plantarea cu arbori și arbuști este interzisă în spațiile verzi sub care sunt amplasate rețele edilitare.

Distanța minimă de la marginea părții carosabile la trunchiul arborelui/arbustului nu va fi mai mic de 1,0 m.

Se interzice plantarea arborilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

Zona de siguranță a străzilor din comuna Vădăștrița

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

Zona de siguranță pe raza comunei este:

- a) pentru **străzile situate la nivelul terenului: 1,50 m** de la bordura străzii sau de la marginea exterioară a șanțului, așa cum sunt acestea reglementate prin prezenta documentație de urbanism⁶⁴

Zona de siguranță **se extinde** asupra triunghiului de vizibilitate în intersecție și asupra zonelor de asigurare a vizibilității în curbe precum și asupra suprafețelor ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului

Zona de siguranță în zone cu șanțuri, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă va fi de 1,50 m de la marginea exterioară a acestor lucrări dacă prin proiect nu s-a prevăzut mai mult.

- b) pentru **străzile în rambleu: 2,00 m** de la piciorul taluzului

⁶⁴ Vezi profile reglementate, articolul 10 de la fiecare subzonă

- c) pentru **străzile în debleu**:
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv.
 - **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zona de siguranță a drumurilor din extravilanul comunei Vădăștrița

- a) Pentru drumurile clasificate din extravilan: potrivit punctului Drumuri: zona de siguranță, zona de protecție, dezvoltarea capacității de circulație
- b) Zona de siguranță a drumurilor
- c) pentru drumurile vicinale (drumuri de exploatare din extravilan): fâșia cuprinsă între limita actuală a drumului și o linie situată la **5,50 m** de axul drumului, reglementat prin PUG

Zona de protecție a străzilor

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

Zona de protecție a străzilor pe raza comunei Vădăștrița este:

- a) pentru străzile situate la nivelul terenului:
 - i. pentru străzile situate pe traseul drumurilor clasificate: potrivit punctului Zona de protecție a drumurilor
 - ii. pentru străzile neclasificate zona de protecție se întinde până la linia de aliniere a construcțiilor, reglementată prin prezentul PUG și articolul 10 de la fiecare subzonă)
- b) pentru străzile în rambleu și debleu: la distanțele prevăzute la lit.a) se adaugă lățimea taluzului

În **zonele de siguranță** ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea 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 protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – **22,00m** din ax,
- Pentru DJ – **20,00m** din ax,
- Pentru DC – **18,00m** din ax.

4.8 Zone de protecție pentru obiectivele cu destinație specială

Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la **MAI, SRI, MApN** sau a altor instituții competente, precum și conform **Ordinului 34/N din 1995** pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale vor fi avizate de **M.Ap.N.** (prin Satul Major General), de **M.A.I.** și **S.R.I.**, conform **H.G.R. nr. 62/1996**⁶⁵ și **Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995**⁶⁶.

Comuna Vădăștrița este situată în zona de protecție specială a bazei Deveselu, obiectiv aflat sub incidența **Legii 73/2013** (mai puțin de 35.000 metri de la punctul de referință) – fiind necesar avizul Marelui Stat Major în cazul:

- aprobării, modificării sau actualizării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- autorizării executării lucrărilor de construcții pentru montarea turbinelor eoliene;
- autorizării instalării de emițătoare radio.

Se va solicita avizul **Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Roman de Informații** pentru faza de autorizație a construirii în următoarele cazuri⁶⁷:

- pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform **Ordinului 34 din 1995**;
- pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

4.9 Zone în care este necesară detalierea reglementărilor prin PUZ

Categoriile de zone în care este necesară detalierea reglementărilor prevăzute în prezentul PUG: Zone în care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit **Legii 350/2001** cu modificările ulterioare:

- a) zonele centrale ale localităților;
- b) zonele construite protejate și zonele de protecție ale monumentelor;
- c) parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice;
- d) zonele destinate hipermagazinelor și/sau parcurilor comerciale;
- e) zonele de producție;
- f) parcurile culturale;
- g) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi;
- h) infrastructura de transport;
- i) zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
- j) zona costieră/zonele de protecție a țărmului mării, pe o adâncime de minimum 200 m;
- k) alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere funcțional și morfologic sau pentru suprafețe mai mari de 10.000 m².⁶⁸

⁶⁵**Hotărârea Guvernului nr.62 din 1996** privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

⁶⁶ **Ordin nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995** - pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

⁶⁷ Conform Ordinului 3422 din 1 august 1995, art. 2, publicat în Monitorul Oficial nr. 283 din 7 decembrie 1995;

⁶⁸Extras din Legea 350/2001 republicată, modificată

V. INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

5.1. Intrarea în vigoare

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit **art. 49 legea 215/2001 republicata**, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Vădăștița.

5.2. Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

(2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

(4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Vădăștița rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Vădăștița își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General.

(6) Ramane la latitudinea autoritatii locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor mentionare la alineatele (4) si (5) dincolo de termenele prevazute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z.

(7) Fac exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) Planurile Urbanistice Zonale mentionate in mod expres in anexa 3 ca fiind nepreluate in PUG. In aceste cazuri reglementarile cuprinse in prezentul PUG inlocuiesc prevederile PUZ-urilor respective incepand cu data aprobarii prezentului PUG.

(8) Prin exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

Anexe

Prezentul Regulament local de urbanism este însoțit de următoarele anexe:

- *Anexa 1: Sinteza regulament local de urbanism*
- *Anexa 2: Glosar*
- *Anexa 3: Legislatie*

Elaborat,

arh. Elena MAICAN

ANEXA 1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VĂDĂȘTRIȚA – SINTEZA

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVAȚII
C – ZONA CENTRALA				
C – Zona centrala a comunei si alte servicii de interes public dispersate	P+2 12,0 m* Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	Variabil in raport cu functiunea maxim admis 50%	Variabil in raport cu functiunea maxim admis 1,5	Pentru fiecare functiune componenta se aplica reglementarile specifice (IS1-6, L1, V1-2)
IS – ZONE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL				
IS 1 - Subzona de echipamente publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar	P+2 10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d^{**}$	50%**	1,5**	*În zona centrală C se admite $H_{max}=12,0$ **Regimul de înălțime, distanța dintre fronturi și CUT variază în funcție de zona de inserție; se completează cu reglementările dela C și M
IS 2- Subzona serviciilor comerciale	P+2 10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d^{**}$	50%**	1,5**	*În zona centrală C se admite $H_{max}=12,0$ **Regimul de înălțime, distanța dintre fronturi și CUT variază în funcție de zona de inserție; se completează cu reglementările dela C și M

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVATII
IS 3 – Subzona activitatilor legate de culte	P+2 10,0 m* cu exceptia accentelor** Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d^{***}$	40%	1,2***	*În zona centrală C se admite $H_{max}=12,0$ **Clopotnite, turla etc ***Regimul de inaltime, distanța dintre fronturi si CUT variaza in functie de zona de inserție; în zona de protecție a monumentului istoric $H_{max} \leq 6,0$ m PUD/PUZ dupa caz
IS 4 – Subzona constructiilor pentru invatamant	P+1 (grădinițe) $H_{max}=7,0$ m P+2 (școli ș.a.) $H_{max}=10,0$ m* Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq d^{**}$	25%-40%**	0,5 (grădinițe) 1,2 (școli ș.a.)**	*În zona centrală C se admite $H_{max}=12,0$ **Regimul de inaltime, distanța dintre fronturi, POT si CUT variaza in functie de tipul de invatamant; PUD/PUZ daca e cazul
IS 5 – Subzona constructiilor pentru cultura	P+2 10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d^{**}$	40%	1,2**	*În zona centrală C se admite $H_{max}=12,0$ m **Regimul de inaltime, distanța dintre fronturi si CUT variaza in functie de zona de inserție. Elementele tehnice specifice (gen turn scena) pot depasi H_{max} ; PUD/PUZ daca e cazul; se completeaza cu reglementarile dela C si M
IS 6 – Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale	P+2 10,0m Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d^{**}$	40%	1,2**	**Regimul de inaltime, distanța dintre fronturi si CUT variaza in functie de zona de inserție; PUD/PUZ daca e cazul; se completeaza cu reglementarile dela C si M
L - ZONA LOCUINTELOR				

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVATII
L 1 –Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri	P+2 10,0m $H_{max} \leq d$	35%	1,05	
L2 –Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri	P+1 7,0 m Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq d$	30%	0,8	*In zona de protecție a monumentului istoric $H_{max} \leq 6,0$ m
M - ZONA MIXTA				
M1 –Subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor	P+2 10,00 m* Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	45%**	1,35**	*In zona de protecție a monumentului istoric $H_{max} \leq 6,0$ m **Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica L1
M2 –Subzona mixta destinata serviciilor si agrementului	P+2 10,0 m $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	40%	1,2	
I - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE				

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVAȚII
I 1- Subzona activităților productive	P+2 12,0m exceptând utilajele $H_{max} \leq d$	50%	1,5 mpACD/mp/ 6 mc/mp	Fermele zootehnice și alte utilizări ce necesită zone de protecție potrivit OMS 119/2014 se amplasează la dist. Mai mare decât zona de protecție față de localitate sau pe baza unui PUZ cu studiu de impact În incintele existente situate la distanțe mai mici față de locuințe decât cele prevăzute în OMS 119/2014 sunt permise numai activități care nu necesită zone de protecție
V - ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT				
V 1 – spații verzi cu folosință publică	P 4,0 m $H_{max} \leq d$	GO=10%	0.1	GO=Gradul de ocupare al terenurilor (=gradul de mineralizare);
V 2 – zone de sport, agrement	P+2 10 m* cu excepția instalațiilor tehnice, sălilor de sport, stadioanelor $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	GO=40% **	0,4**	GO=Gradul de ocupare al terenurilor (=gradul de mineralizare); *pentru amplasamente din zona centrală C se admite $H_{max}=12,0$ m **Valoare orientativă; intervențiile se pot realiza pe baza studiilor de specialitate sau, după caz, pe baza PUZ/PUD
T - ZONA CAILOR DE COMUNICATII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE				

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVATII
T1-Transport rutier	Conform studii de specialitate dar nu mai mult de P+2 10,0m exceptand instalatiile $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	50%	1,5 mpACD/mp/ 6 mc/mp	
G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA si ECHIPARE EDILITARA				
G1- cimitire	P+1 7,0m cu exceptia accentelor** $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	10%	0.2	**clopotniță
G2- alte servicii de gospodarie comunala si tehnico-edilitare	P+1 7,0m Posibil mansardare/nivel retras $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	50%	1,0 mpACD/mp/ 3,5 mc/mp	
S - ZONE CU DESTINATIE SPECIALA				

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVATII
S- Zone cu destinatie speciala	P+2 10,0 m exceptand instalatiile $H_{max} \leq D, H_{max} \leq 2d$	Conform reglemen tari speciale fara a depasi 50%	Conform reglementari speciale fara a depasi 1,5	Autorizare potrivit reglementarilor speciale;
EX - ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN				
EX1 – Zone destinate agriculturii	P+2 10,0m $H_{max} \leq d$	30%(sedii ferma) 60% (incinte productie)	0,9(sedii ferma) 4 mc/mp teren (incinte productie)	Indicatorii se refera la sedii de ferma (sediile exploatatilor agricole) Pentru sere, ciupercarii si alte constructii specifice indicatorii se stabilesc prin studii se specialitate Fermele zootehnice ce necesita zone de protectie potrivit OMS 119/2014 se amplaseaza numai pe baza unui PUZ care sa reglementeze zonele de interdictie de construire pentru functiuni protejate

UTR	H max	POT max	CUT max	OBSERVATII
EX2 - Zone destinate lucrarilor de infrastructura	Fara obiect	Fara obiect	Fara obiect	Zone de interdictie de construire pana la executarea lucrarilor de infrastructura
EX3 – ape (in intravilan si extravilan)	Potrivit Legii Apelor si studiilor de specialitate	Potrivit Legii Apelor si studiilor de specialitate	Potrivit Legii Apelor si studiilor de specialitate	
EX4 – Păduri	P+1 H_{max.}=7,0 m cu excepția inst. Posibil mansarda/nivel retras D=H	5%* 40%**	0,8**	*Suprafața ocupată de locuință și amenajări aferente din parcela silvică, dar nu mai mult de 200 mp **Indicatori orientativi în cadrul incintei amenajate – se reglem.prin PUZ
Ternuri neproductive	-	-	-	Amenajări conf.studii de specialitate

ANEXA 2

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrala și zona de locuit = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, de regulă cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramica, gravura, artizanat, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casa” samd.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat. Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. În zona istorică protejată în care s-a instituit protecția parcelarului și tramei stradale aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent, în măsura în care acesta se conformează parcelarului istoric. În toate celelalte cazuri în care se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor și realinierea de parcele cu modificarea corespunzătoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public potrivit alineatului următor.

Prospectul drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care, până la elaborarea proiectelor de specialitate se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor precum și pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat precum și zona rezervată înființării drumurilor noi va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege, în baza programelor de dezvoltare ale autorității locale. Până la trecerea în domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restricției non aedificandi. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent

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

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

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-2 mașini,
- depozitare casnică (magazii, soproane),
- bucatarii de vara,
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea
- adăpostul animalelor de pază și companie, numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local; până la emiterea unei astfel de hotărâri, prin prezentul regulament anexele pentru maxim 5 animale de companie se încadrează în categoria anexelor care nu produc dezagremente; adăposturile pentru un număr mai mare de animale se consideră a se încadra în categoria anexelor ce produc dezagremente și se vor putea amplasa la minim 10,0 m de locuințe

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagremente = anexe pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, platforme de dejecții, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe: adăposturi pentru animale de producție și anexe de depozitare a produselor agricole (pătul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag daunători; amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și anexele pentru depozitarea/compostarea dejecțiilor se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente; anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor;

Numărul maxim de animale cu valoare zootehnică și zonele din localitate în care este permisă deținerea acestora se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre, fără a depăși numărul maxim admis potrivit art.15 alin.(1)-(2) din **Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014**; până la emiterea unei astfel de hotărâri, prin prezentul regulament se admite deținerea unui număr de animale cu valoare zootehnică care să nu depășească 5 UVM⁶⁹

BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE = fasie de teren delimitată de retragerea de la aliniament și de aliniamentul posterior în interiorul căreia **este** permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Banda de constructibilitate este determinată:

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția
- fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Ilustrarea variantelor de definire a benzii de constructibilitate se găsește în cuprinsul RLU la capitolul 2.3.3.1..

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonată a terenului.

⁶⁹ unitate vită mare – vezi definiția din glosar

CLĂDIRE PRINCIPALA = clădirea a carei utilizare determina funcțiunea unei parcele; un imobil poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul fasiei de construibilitate.

COMERT – clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafață (potrivit **Ordonanței 99/2000** republicată cu modificările ulterioare):

- **structura de vânzare cu suprafață mică** – structura de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv – caracteristică în principal inserțiilor în zonele rezidențiale;
- **structura de vânzare cu suprafață medie** – structura de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv – caracteristică în general inserțiilor din zona centrală și centrele de cartier; necesită reglementarea prin PUD dacă nu a fost expres reglementat în PUZ
- **structura de vânzare cu suprafață mare** – structura de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp – au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public și necesită reglementarea în cadrul unui PUZ cu studiu de circulație

COMERȚ CU RAZA MARE DE SERVIRE: activități comerciale și servicii cu frecvență de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu $S_{com} > 1500$ mp/ hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu $S_{com} > 1500$ mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, bricolaj, grădinarit etc) cu $S_{com} > 400$ mp
- magazine de materiale de construcții
- comerț+servicii integrate: showroom, servicii pentru automobile, echipamente etc
- comerț+servicii organizate în sistem mall
- spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)
- piața de gros pentru produse agro-alimentare
- comerț cu ridicata

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, în funcție de funcțiunea adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri,

tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (**Legea 50/1991**).

DEMISOL – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se considera demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (**P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor**)

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea **serviciilor sociale de interes general** din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul caruia se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii – profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

FUNȚIUNI PROTEJATE = zonele de locuit, zonele verzi (cu excepția celor cu rol de protecție) și de agrement, zonele instituțiilor publice (cu excepția celor comerciale) - funcțiuni al căror teritoriu este definit ca teritoriu protejat (vezi teritoriu protejat)

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

- **CUT volumetric:** raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Înălțimea maximă a clădirilor** – exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientată spre strada a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de $\frac{1}{2}$ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele conventionale. Nivelul conventional are înălțimea de 3,0 m.

Înălțimea se exprima în nivele conventionale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

- **Volumul clădirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de latimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasari și dezmembrari

INCAPERI AGLOMERATE – incaperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 mp.

LOCUIȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces comun (scara). Insertia locuințelor colective mici este conditionată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

In cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face în baza unei documentatii de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea

incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

LOCUIȚE SEMICOLECTIVE: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Insertia locuințelor semicolective este conditionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

În cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelițoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel

MICROFERMĂ: în sensul prezentului regulament – fermă a cărei capacitate nu impune o distanță de protecție mai mare de 50,0 m față de teritoriile protejate potrivit art. 11 din **Normele aprobate cu O.M.S.119/2014** (vezi capitolul 4.2.)

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (presupun lucrări din categoriile incluse în structura devizului general la C+M), necesitând emiterea autorizației de construire. Face parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supranivel a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (**P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor**).

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

NON AEDIFICANDI = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; exemple:

- zonele destinate înființării de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii);
- zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție

definitiva pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii)

- zona grădinii de fatada (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitivă);
- zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdicției temporare de construire

NON ALTIUS TOLLENDI – regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusă în primul rând în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc); restricția poate fi impusă și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

PUBLICITATEA STRADALA – termeni specifici:

- **Publicitate** totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine etc.
- **Publicitate temporară:** publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestări culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități
- **Reclama** activitatea cu rol de a atrage atenția sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclama.
- **Publicitate neluminoasă** publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- **Publicitate luminoasă** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipică** publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- **Firma:** firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.
- **Afiș/ poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.
- **Sistem publicitar** structura (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri direcționale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)

- **Panou publicitar**- structura (construcție provizorie) folosită pentru afisarea unui mesaj publicitar
- **Banner** suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetică sau din material textil, în mod obișnuit în forma dreptunghiulară, ancorat în zone publice.
- **Mesh** suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasa fină), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.
- **Steaguri** construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.
- **Panou indicator** inscripție amplasată pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizează apropierea de o zonă sau de un imobil unde se desfășoară o activitate determinată. În aceeași categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasă, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.
- **Citylights** mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de stradă, aeroport etc.
- **Panou mobil** panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem** structura publicitară verticală, luminoasă, sprijinită pe sol, prin intermediul căreia se realizează publicitate în nume propriu.
- **Roof-top** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri.

REALINIERE – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

REGIM DE CONSTRUIRE: modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implică soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o stradă/alee locală paralelă; este specific printre altele zonelor centrale din oraș și unor zone de locuințe colective
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunică vizual; este specific în primul rând zonelor de locuire individuală semicentrale sau periferice

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistica generala care urmareste **evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public**; regula se adreseaza construcțiilor din aceeași categorii: se cupleaza între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomanda cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecintele acestei reguli:

- Sunt cu desavarsire interzise construcțiile cu calcan spre strada;
- Calcanul existent dicteaza amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulatiile publice și este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se considera vizibile din circulatiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

Regula are caracter imperativ în banda de construibilitate.

REGULA DE REALIZARE a NIVELURILOR SUPLIMENTARE: reglementare urbanistica generala ce stabileste modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit. Nivelurile suplimentare se vor incadra în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de **4,0 metri** și tangenta la acesta la 45 grade.

REGULA TESIRII ALINIAMENTULUI în INTERSECTII – reglementare urbanistica generala care urmareste asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesita studiu de specialitate

SERVICII DE INTERES GENERAL = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autoritati unor obligatii specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

- servicii necomerciale (de ex. Educatia obligatorie, protectia sociala)
- obligatii ale statului (de ex.securitatea și justitia)
- servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicatiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deseurilor și energia);

Cele trei categorii de servicii se întreprund, putine servicii care satisfac un interes public raman exclusiv apanajul autoritatii locale sau sunt finantate de la buget.

SERVICII PUBLICE = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile postale și telecomunicatiile create și administrate de autoritati publice sau delegate altor operatori (publici sau privati)

SECTOR PRIMAR: sector principal de activitate economica implicand extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

SECTOR SECUNDAR: sector principal de activitate economica ce implica transformarea materiilor prime în bunuri

SECTOR TERTIAR: sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestatii; ansamblul unităților economice care au ca activitate principala prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vanzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, cercetare etc.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituti de utilitate publică: servituti legate de infiintarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a cailor ferate, servituti legate de infiiltarea, întreținerea, interventia în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrica, gaze etc)

SUBSOL (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: **P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor**). În cazul terenurilor în panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situata în medie sub nivelul terenului inconjurator cu mai mult de jumătate din înălțimea libera

SUPANTĂ – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: **P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor**)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeeilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (**Legea 350/2001**).

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (**Legea 350/2001**).

SUPRAFAȚA NIVELULUI (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografeilor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile supantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;

- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încăerile motoarelor de ascensor,
- pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

TRANSPORT GREU – transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

TERITORIU PROTEJAT - teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; include zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, de învățământ și medicale⁷⁰ (vezi funcțiuni protejate)

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

UNITATE VITĂ MARE (UVM) - unitate de măsură standard stabilită pe baza conținutului de azot din dejecții al fiecărei specii de animale, care permite conversia / echivalarea diferitelor categorii de animale; etalonul îl constituie tineretul bovin în vârstă de 1-2 ani; servește, printre altele pentru

⁷⁰ Potrivit definiției de la art.1 din **Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014**

stabilirea numărului maxim de animale cu valoare zootehnică admise a fi deținute în gospodării, pentru stabilirea efectivului maxim de pășunat admis pe o suprafață, programul de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole etc.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale

ANEXA 3

REGLEMENTARI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- **Noul Cod Civil** – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicata, cu modificările ulterioare;
- **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările ulterioare
- **Legea 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare
- **Legea 114/1996** a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.
- **Legea 139/2000** privind meteorologia, cu modificările ulterioare.
- **Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.
- **Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV:Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – Zone de risc natural
- **Legea nr.190/2001** privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de

Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a VII – Zone cu resurse turistice

- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- **Legea nr.120/2006** a monumentelor de for public
- **Ordonanța nr.43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată
- **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător
- **Legea nr.215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.6/2008** privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial
- **Legea nr.85/2003** a minelor, cu modificările ulterioare
- **Legea 153/2011** privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare
- **Legea 204/2008** privind protejarea exploatațiilor agricole
- **OUG nr.12/1998** privind transportul pe căile ferate române, republicată, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicată, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.18/2009** privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.34/2013** privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările ulterioare
- **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare.
- **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare
- **HG nr. 1284/2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011)
- **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hartilor de risc natural la alunecări și inundații
- **HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

- **HG nr.804/2007** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- **HG nr.1064/2013** privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare.
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sanatare publică privind mediul de viață al populației
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- **Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996** al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr.22/N/1996** privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96
- **Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind **aprobarea** „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME în LOCALITĂȚI URBANE indicativ P 132-93 (înlocuit parțial prin NP24-97)
- **Ordinul MLPTL nr.141/N/1997** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA ȘI EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97
- **Ordinul nr.6/139/2003** al **MLPTL/MAP** privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a

- siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean*
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.