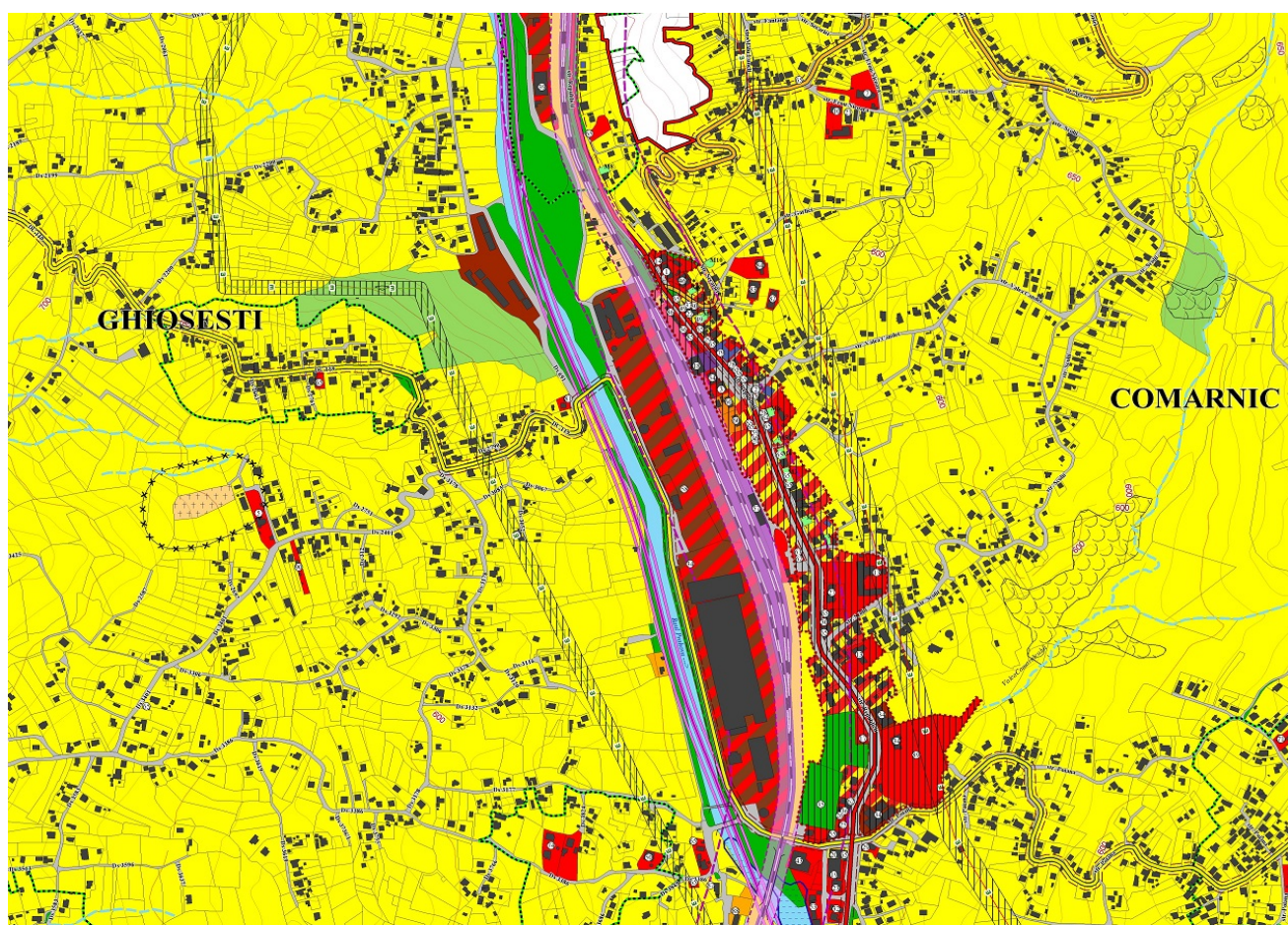


# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Orașul COMARNIC, Județul PRAHOVA

## - VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Proiect nr. 0A200

Beneficiar: Orașului COMARNIC, județul PRAHOVA

Proiectant General și de specialitate: S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. Târgoviște

- EDITIA 2022 -

## Colectiv de elaborare

**PROIECTANT GENERAL: S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. Târgoviște**

**Administrator:**     *tehn. Andreea Ioana STOICA* .....

**Manager proiect:** *arch. urb. Dan NIȚESCU* .....

**Proiectant urbanism :** *arch. urb. Mircea NIȚESCU* .....

**Redactare computerizată :** *geogr. Adina ILIOIU* .....

Proiectant general : S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. Târgoviste (județul Dâmbovița)	2
Beneficiar : Primăria orașului COMARNIC (județul Prahova)	

## CUPRINS

<b>I. PRESCRIPȚII GENERALE.....</b>	<b>4</b>
I.1. DOMENIU DE APLICARE.....	4
I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.....	4
I.3. CONDIȚII DE APLICARE.....	5
I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	5
I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....	5
I.6. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	8
I.7. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR.....	10
I.8. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC.....	11
<b>II. PRESCRIPȚII SPECIFICE.....</b>	<b>12</b>
II.1. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE.....	12
II.2. ZONE PENTRU LOCUINȚE - <b>[L]</b> .....	13
II.3. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII - <b>[S]</b> .....	25
II.4. ZONE MIXTE.....	33
II.5. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - <b>[D]</b> .....	55
II.6. ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE - <b>[A]</b> .....	60
II.7. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT - <b>[SP]</b> .....	64
II.8. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - <b>[C]</b> .....	70
II.9. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - <b>[GC/TE]</b> .....	77
II.10. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - <b>[DS]</b> .....	81
II.11. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - <b>[TH]</b> .....	82
II.12. ZONE SITUATE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN - <b>[EX]</b> .....	85
<b>III. ANEXE.....</b>	<b>92</b>
III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ORAȘUL COMARNIC.....	92
III.2. RELEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ.....	96
III.3. RELEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE.....	99
III.4. DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	99
III.5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN ORAȘUL COMARNIC.....	103

## I. PRESCRIPȚII GENERALE

### I.1. DOMENIU DE APLICARE

**1.1.** Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al orașului Comarnic, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al orașului Comarnic a fi efectuate până în anul 2030, în interiorul teritoriului administrativ al orașului Comarnic.

**1.2.** Pentru terenurile situate în teritoriul actual intravilan, în zonele afectate de reparcelări rezultate din conformarea parcelelor de origine agricolă pentru viitoarele funcțiuni propuse prin Planul Urbanistic General, în zonele de extindere ale intravilanului, în zona centrală și în zonele propuse pentru conversii funcționale, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament, prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale orașului Comarnic, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al orașului Comarnic privind dezvoltarea localității.

Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale au fost identificate în Planul de Propuneri și Reglementări (planșele 3.1 și 3.2)

### I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

**2.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 (actualizata Iunie 2021) și Legii 50/1991 (actualizată 2020) anterior intrării în valabilitate a Legii urbanismului și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al orașului Comarnic.

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

**2.3.** Regulamentul Local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare. Prezentul PUG și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialului de dezvoltare al orașului Comarnic.

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

**Planul urbanistic de detaliu** face precizări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și detaliază amplasamentul referitor la poziția obiectivului, conformarea circulațiilor, densitatea spațiilor verzi, elemente de gospodărie comunală (instalații locale, platformă gospodărească, etc.)

Planul urbanistic de detaliu **NU** modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

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

**2.6.** Conform *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, completată și republicată, art. 50, alin. 1 și 2*, inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, cu excepția planurilor urbanistice zonale și a planurilor urbanistice de detaliu prevăzute la alin. (2), care pot fi inițiate și de către persoane fizice și juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism și, după caz, a unui aviz de oportunitate.



### I.3. CONDIȚII DE APLICARE

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

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

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

**3.4.** Pentru zonele de extindere situate între intravilanul existent (1997) și intravilanul propus (2022) nestructurate, nelotizate și/sau fără un sistem de căi de acces conform este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

### I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**4.1.** Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, modificarea alinierii, restructurarea parcelarului, modificarea POT, CUT,  $CUT_{volumetric}$  și alți indicatori și parametri care influențează configurația morfo-funcțională a localității.

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

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

**4.3.** Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, elaborate și aprobate conform legislației în vigoare (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare);

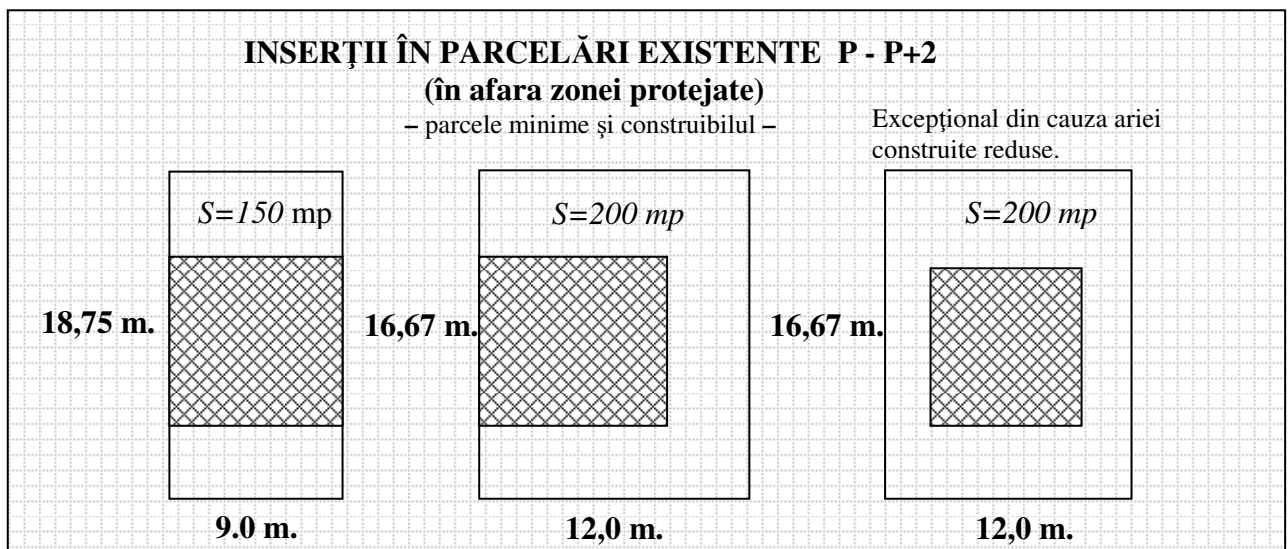
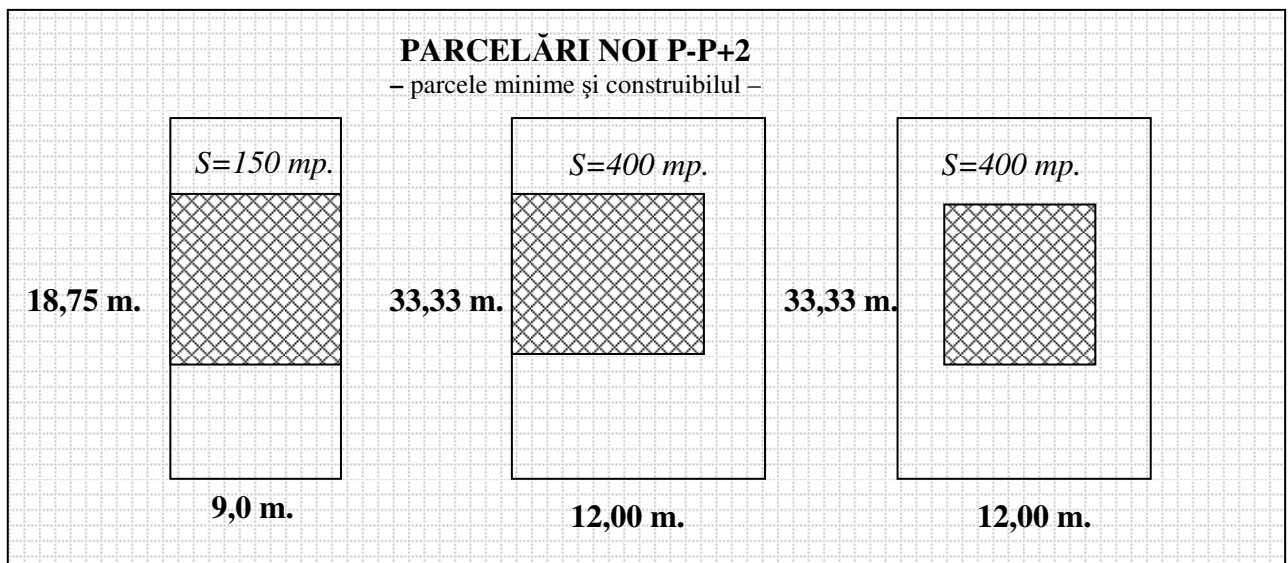
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, avizate de Consiliul Județean Prahova și aprobate de Consiliul Local al orașului Comarnic, conform legislației în vigoare.

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

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

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

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<b>PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI</b>			
front minim	înșiruit	9 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 m <sup>2</sup>	
	cuplat, izolat	400 m <sup>2</sup>	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Între 1/1 și 1/3		
<b>INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+2 NIVELURI</b>			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 m <sup>2</sup>	
	cuplat, izolat	200 m <sup>2</sup>	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		



**5.2.** Parcelele cu suprafața sub 150 m<sup>2</sup> pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

**5.3.** Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 m<sup>2</sup> și 3.000 m<sup>2</sup>, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, precum și pentru cele cu accese excentrice sau cele pentru care se prevede realizarea de obiective publice coexistând cu cele realizate în regim privat, modul construirii se va preciza prin PUD.

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

**5.5.** Parcelele sunt considerate construibile și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitați de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.

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

**5.7.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Acelese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

**5.9.** Amplasarea construcțiilor pe parcelă, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și funcție de funcțiunea adăpostită, prin norme specifice, astfel:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure și însorirea spațiilor publice și a birourilor.

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cumulativ cu rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare care să asigure durata minimă de însorire de 1 oră și 30 min la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

**5.10.** Parametrii sanitari trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor, conform legii 114/96 - Legea locuințelor:

- suprafața minimă a unei camere de zi = 18 m<sup>2</sup>
- suprafața minimă a unui dormitor = 12 m<sup>2</sup>
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 m<sup>2</sup> + 2,5 m<sup>2</sup> loc de luat masa
- încăperi sanitare = 4,5 m<sup>2</sup>
- înălțimea sub plafon = minimum 2,55 m.

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

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

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

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

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

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

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

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

## 1.6. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

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

6.4. În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc prin P.U.G și R.L.U. aferent avizat și aprobat.

6.5. Regulamentul este alcătuit pentru zonele, subzone și unități teritoriale de referință:

### Li – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuală - regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P+2E:  
**POT: 35%; CUT: 1,10; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H<sub>maxim cornișă</sub> = 8,00 m**

Lc - subzone de locuire colectivă – regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P+4E:  
**POT: 30%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+4E; H<sub>maxim cornișă</sub> = 15,00 m**

### IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu excepția celor aflate în zone protejate:  
**POT: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H<sub>maxim cornișă</sub> = 10,00 m**

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general aflate în zone protejate :  
**POT: 30%; CUT: 0,60; Regim maxim de înălțime: P+M; H<sub>maxim cornișă</sub> = 5,00 m**

### ZONE MIXTE

L/IS – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu  
**POT: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+M; H<sub>maxim cornișă</sub> = 9,00 m**

Lc/IS – subzona mixtă în țesut tradițional, cu regim de construire discontinuu aflate în zone protejate:  
**POT: 30%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+4E; H<sub>maxim cornișă</sub> = 15,00 m**

L/IS/T – subzona mixtă compusă din locuințe tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare:

**POT: 40%; CUT: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+1+M; H<sub>maxim cornișă</sub> = 10,00 m**



**IS/ID** – subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;  
**POT: 60%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălțime: P+2E; H<sub>maxim</sub> cornișă = 12,00 m/tehnologic**

#### **ID – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE**

**ID** – subzona activităților predominant industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală :

**POT: 60%; CUT: 1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; H<sub>maxim</sub> cornișă = 12,00 m/tehnologic**

#### **A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE**

**POT : 60%/tehnologic ; CUT : 1,20/tehnologic ; Regim maxim de înălțime : P+1E ; H<sub>maxim</sub> cornișă = 12,00 m/tehnologic**

#### **GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ**

**GC/TE** – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare :

**POT: 85%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; H<sub>maxim</sub> cornișă = tehnologic;**

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

**GC** – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente :

**POT: 85%; CUT: 1,0; Regim maxim de înălțime: P; H<sub>maxim</sub> la cornișă: 3,00 m;**

#### **SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuaruri, parcuri, spații verzi de agrement, cu acces nelimitat ;

**POT: 15%; CUT: 0,15; Regim maxim de înălțime: P; H<sub>maxim</sub> cornișă: 3,00 m;**

**SP1** – amenajări sportive ;

**POT : 85% ; CUT : - ; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare ;**

**SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție :

**POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; H<sub>maxim</sub> cornișă: - m;**

#### **C - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

**Cf** – subzona transporturilor feroviare :

**POT: 85%; CUT: - ; Regim maxim de înălțime: - ; H<sub>maxim</sub> la cornișă : - m;**

**Cr** – subzona transporturilor rutiere :

**POT: 85%; CUT: - ; Regim maxim de înălțime: - ; H<sub>maxim</sub> la cornișă: - m**

#### **TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ**

**POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; H<sub>maxim</sub> cornișă:- m.**

#### **EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

**EX1** - zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora ;

**EX2** - zone rezervate pentru activități agricole;

**EX3** - zone cu terenuri aflate permanent sub ape ;

**EX4** - zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural ;

**EX5** – zone cu terenuri neproductive ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică.

**6.5.** Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a orașului Comarnic în perioada 1997 - 2022, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

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

**6.7.** Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale orașului Comarnic, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

## **I.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR**

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

**7.2.** Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național sau local, delimitate potrivit legii se face cu avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor (M.M.A.P.) și Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.).

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

**7.4.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu descărcare de sarcină și avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

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

### **MONUMENTE CLASATE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 (LMI 2015):**

Nr. crt.	Nr. Crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	475	PH-II-a-B-16417	Ansamblul urban	Oraș Comarnic	Delimitare cf. PUG avizat, str. Republicii, Podul Vârtos, str. Secăriei, intrarea Gârliciului	Mij. sec. XIX – înc. sec. XX
2	476	PH-II-m-B-16418	Casa Emilian Picioarea	Oraș Comarnic	7 cartier Ghioșești	1900
3	477	PH-II-m-B-16419	Casa Elena Buliga	Oraș Comarnic	22 cartier Ghioșești	1910
4	478	PH-II-m-B-16420	Casa George Valentin Bibescu	Oraș Comarnic	Str. Gârlici 4	1890
5	479	PH-II-m-B-16421	Casa Mihai Dumitrescu	Oraș Comarnic	Str. Podul Vârtos 101	1910
6	480	PH-II-m-B-16436	Casa Ion Drăgănescu	Oraș Comarnic	Bd. Republicii 138	1900
7	481	PH-II-m-B-16422	Casa cu parter comercial Anica Bunghez	oraș Comarnic	Bd. Republicii 28	1900
8	482	PH-II-m-B-16423	Casa Aurel Nastase	oraș Comarnic	Str. Republicii 34	sf. Sec. XIX
9	483	PH-II-m-B-16424	Casa Paraschiva Crețu	oraș Comarnic	Str. Republicii 36	1924
10	484	PH-II-m-B-16425	Casa cu parter comercial Ticu	oraș Comarnic	Str. Republicii 42 - 44	1890

11	485	PH-II-m-B-16426	Casa cu parter comercial Bădiceanu	oraș Comarnic	Str. Republicii 50	sf. Sec. XIX
12	486	PH-II-m-B-16427	Casa cu parter comercial Ion Voiculescu	oraș Comarnic	Str. Republicii 52	sf. Sec. XIX
13	487	PH-II-m-B-16428	Casa cu parter comercial Marin Voiculescu	oraș Comarnic	Str. Republicii 52	1920
14	488	PH-II-m-B-16429	Casa cu parter comercial Iancu Comșescu	oraș Comarnic	Str. Republicii 62	1890
15	489	PH-II-m-B-16430	Casa Elena Nicolae	oraș Comarnic	Str. Republicii 64	sf. Sec. XIX
16	490	PH-II-m-B-16431	Casa Elena Dumitrescu	oraș Comarnic	Str. Republicii 74	1895
17	491	PH-II-m-B-16432	Casa cu parter comercial Al. Negulescu	oraș Comarnic	Str. Republicii 86	1879
18	492	PH-II-m-B-16433	Casa cu parter comercial Marian Nasulea	oraș Comarnic	Str. Republicii 96	1900
19	493	PH-II-m-B-16434	Conacul George Valentin Bibescu	oraș Comarnic	Str. Republicii 108	1878
20	494	PH-II-m-B-16435	Casa Ion Arbore	oraș Comarnic	Str. Republicii 116	1899
21	495	PH-II-m-B-16437	Casa Al. Machedon	oraș Comarnic	Str. Secăriei 1	sf. Sec. XIX
22	496	PH-II-m-B-16438	Casa dr. Constantin Crașan	oraș Comarnic	Str. Secăriei 14	1930

## ZONE NATURALE PROTEJATE : ROSCI0013 – Bucegi

### I.8. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

**8.2.** În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent Planului Urbanistic General.

**8.3.** Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată) de Consiliile Județene cu avizul primarilor localităților vizate.

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

**8.5.** Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al orașului Comarnic se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impuse de Apele Române. Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

**8.6.** În situația modificării limitei intravilanului în zonele expuse la riscuri naturale, prin documentații derogatorii, aceasta se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren și/sau existența unui risc de instabilitate.

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

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

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

Pentru zonele afectate de prăbușiri ale malurilor datorită eroziunii exercitate de viituri în timpul precipitațiilor excepționale, se permite amenajarea văilor cu praguri de fund și apărări de mal.

## II. PRESCRIȚII SPECIFICE

### II.1. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Unul dintre obiectivele principale ale acestui regulament este acela de a proteja, conserva și valorifica într-un mod durabil valorile culturale reprezentate de țesutul tradițional, cât și de peisajul specific, factori ce reprezintă un potențial important pentru dezvoltarea durabilă a localității. Regulamentul și strategia PUG-ului urmăresc pe de-o parte restaurarea monumentelor, protejarea cadrului acestora, cât și identificarea unor noi obiective în vederea realizării unor trasee turistice axate pe valorificarea patrimoniului cultural și natural specific orașului Comarnic. Totodată prezentul regulament va asigura păstrarea imaginii și a elementelor valoroase specifice orașului Comarnic, până la întocmirea Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate.

#### **Măsuri prioritare de intervenție propuse:**

- Înscriserea și propunerea de clasare în Lista Monumentelor Istorice a clădirilor de locuit specifice gospodăriilor și elementelor arhitecturale/de artă din localitățile rurale ce aparțin de orașul Comarnic (conf. Listei de propuneri);
- Obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definitorii ale situației localității (perspective către biserici sau de la nivelul acestora către localitate) – măsura obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropoc valoros al localității;
- Obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții (P cu privniță sau P+1 pentru casele de început de sec. XX), a volumetriei specifice și a amplasării clădirilor în consens cu amplasarea tradițională pe parcelă a clădirilor principale și a anexelor gospodărești;
- Intervenții asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei clădirii sau șarpantei acesteia, cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora; încurajarea dezvoltării meșteșugurilor tradiționale legate de realizarea construcțiilor și elementelor de decor tradiționale (lemn, metal, tencuie, etc.)
- Arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent (impunându-se ilustrații de arhitectură care să prezinte întregul front construit pentru eliberarea Autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii) – fiind necesară și o analiză a contextului urbanistic și a modului în care aceste insertii pot influența perspectivele asupra frontului străzii, imaginea caracteristică și în consecință valoarea urbană a întregii localități.



- Refuncționalizarea arterelor comerciale în zonele centrale și inserția de funcțiuni turistice adaptate scării localității, conservând caracterul peisajului locului și aducând beneficii mutuale atât comunității locale, cât și vizitatorilor.

În urma analizei fondului construit și a țesutului urban, realizată prin studiul istoric, s-a observat că pe lângă monumentele clasate mai există o serie de clădiri, ce prezintă valoare istorică, arhitecturală și ambientală locală, ele urmând a fi propuse pentru evaluare în vederea clasării și includerii lor în Lista Monumentelor Istorice – monumente sau ansambluri de importanță locală, cu mențiunea că pentru unele clădiri tradiționale s-a propus menționarea numai a elementelor de fațadă specifice unui anume tip de clădiri.

#### **Definirea și delimitarea zonelor de protecție și a zonelor istorice de referință**

Definirea și delimitarea *zonelor de protecție ale monumentelor* trebuie realizată pentru monumentele aflate într-o poziție singulară față de Zona Construită Protejată (existentă/propusă) sau amplasate în zone fără valoare arhitecturală/rurală din cadrul localității.

Aceste ***Zone de Protecție ale Monumentelor*** sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ asupra clădirilor monument istoric, conducând la:

- Distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu;
- Degradarea peisajului înconjurător;
- Împiedicarea percepției bunului construit.

Deși delimitarea lor teoretică se face în conformitate cu legislația în vigoare (raza unui cerc  $R = 100$  m în intravilan având în vedere faptul că ne referim la localitățile urbane), în cadrul intravilanului aceasta se va realiza pe *limite topografice, de parcelă*, în vederea unei aplicări efective adecvate a acestei prevederi și ținând cont de perspectivele către și dinspre elementul protejat.

Dacă aceste monumente fac parte din Zona Construită Protejată, aceasta va îngloba și limita de protecție a monumentului, reglementările din Regulamentul Local de Urbanism fiind cele aferente ZCP.

***Zonele Istorice de Referință (ZIR)*** reprezintă acele zone în care *resursele culturale sunt materializate prin suprapunerea mai multor caracteristici relevante pentru evoluția organismului urban*.

Ele se vor institui ca și *părți componente din cadrul Zonei Construite Protejate (ZCP)* ale fiecărei localități componente a orașului Comarnic – respectiv acele localități care au valori de patrimoniu (reperat și listat sau propuse în vederea includerii în Lista monumentelor istorice).

***Zonele Istorice de Referință (ZIR)*** vor fi delimitate în funcție de specificitatea fiecărei părți din localitate, în vederea punerii în valoare a elementelor caracteristice în cadrul procesului de dezvoltare propus localității.

Protejarea prin delimitarea ZIR – urilor a *diverselor tipuri de țesut urban și a diverselor tipuri de clădiri publice sau private*, va face posibilă o lectură optimă a identității culturale a localității și o protecție adecvată prin instituirea în cadrul RLU a unor reglementări specifice pentru fiecare zonă.

## **II.2. ZONE PENTRU LOCUINȚE - Li**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

**Li** – subzona de locuire individuală cu regim de construire continuu sau discontinuu. Subzonă dezvoltată în etape succesive, organic și planificat. Zonă cu diversitate morfo-spațială mare.

**Lc** - subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu sau discontinuu.

**Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:**

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

*Orientarea față de punctele cardinale:* Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 - 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - Li -**

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

Sunt admise următoarele utilizări:

#### **Li – Locuire individuală**

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);

- scuaruri publice ;

- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor.

#### **Lc – Locuire colectivă**

- locuințe colective4 mici cu regim de înălțime maxim P+4E niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), anexe gospodărești aferente acestora și dotări complementare :

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico – edilitare aferente zonei, etc.)

- scuaruri publice ;

- construcții aferente echipării tehnico – edilitare ;

- amenajări în scopul reabilitării și îmbunătățirii construcțiilor cu funcțiuni de locuire colectivă ;

- amenajări aferente locuințelor colective : căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi ;

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

#### **Li + Lc**

- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoase pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor ;

- panouri publicitare amplasate pe calcane sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora ;

- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare.

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

#### **Li + Lc**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, țesături, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** (arie desfășurată construită) și **150 mp AC** (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- se admit funcțiuni turistice cu condiția ca ponderea SD a funcțiunii de locuire va fi de minim 30% ;

- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea construcțiilor de locuințe înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale – două calcane) ; în cazul în care se doresc astfel de construcții se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ și RLU) ;

- pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 8 camere de cazare ;

- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, iar pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile la apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;

- panouri publicitare amplasate pe sol, montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.

- panouri publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate.

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare) ;

- este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

#### Li + Lc

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează trafic important de persoane/mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare masivă și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperișului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 m<sup>2</sup>), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul ;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente ;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monument de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.

#### **ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

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



## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri natural previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.5. din RLU.

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

## ARTICOLUL 6 – PARAMETRII SANITARI CARE TREBUIE RESPECTAȚI LA PROIECTAREA, AUTORIZAREA ȘI CONSTRUIREA LOCUINȚELOR

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

- Suprafața minimă a unei camere = 12 m<sup>2</sup>;
- Suprafața minimă a bucătăriei = 5 m<sup>2</sup>;
- Înălțimea sub plafon = minimum 2,55 m.

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

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

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

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

- Baie și WC - 22°C;
- Camera de zi - 22°C;
- Dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

### ARTICOLUL 7 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

(1) – dimensiuni minime pentru parcelele noi :

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Suprafața(mp)	Front (m)
Cuplat	200	10	400	12	400	12
Izolată	200	12	400	14	400*	14
Parcelă de colț	200	12(2*6)	Reducere cu 50 m <sup>2</sup>	Reducere front cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 m <sup>2</sup>	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\*) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate;

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

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

**Lc:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime:

Regim de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Front (m)
Cuplat	800	20	1000	20
Izolată	1000	25	1200*	25
Parcelă de colț	800	20(2x10)	Reducere cu 50 m <sup>2</sup>	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*\*) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate*

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

### ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Li +Lc** - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- la amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor se vor respecta profilele străzilor prevăzute prin P.U.G., corelat cu indicațiile din RLU privind profilurile transversale din planșele de reglementări circulație (profilurile tip 1 - E – drumuri de exploatare, 1 - S – drumuri/străzi secundare, 1 - P – drumuri/străzi principale, 1 - J – drumuri județene în intravilan, 2 - J – drumuri județene în extravilan, 1 - N – drumuri naționale în intravilan, 2 – N – drumuri naționale în extravilan) sau cele stabilite prin PUZ cu regulament aprobat;

- se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității clădirilor existente, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a D.N., D.J. sau D.C;

- amplasarea împrejmuirilor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi;

- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual, al Ministerului Transporturilor.

- amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice cu minimum 10,0 m și servicii cu minimum 5,0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semi-publice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.

- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente, cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, conform profilelor transversale din planșele de circulație

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 metri de la alinierea clădirilor ;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul regimului de construire cuplat / izolat, clădirile se dispun față de aliniament:

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile respectă profilele propuse în planșele de circulație;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

NOTĂ: Datorită complexității sistemului de căi de comunicații rutiere existent, cât și a premizei dezvoltării viitoare a acestuia, categoriile căilor de circulație sunt definite conform Anexa 1 a Normei tehnice din 27.01.1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și rurale :

Nr. crt.	Categoria străzii	Viteza de proiectare (km/oră)	Intensitatea traficului în autoturisme (vehicul-etalon) (oră și bandă)	Partea carosabilă (m)			Distanța minimă normală dintre intersecții la același nivel (m)		Organizarea circulației și a intersecțiilor
				Nr. de benzi	Lățimea benzii (m)	Lățimea carosabilă (m)	Relații stânga-dreapta	Relații numai dreapta	
1.	Stradă de categoria I magistrală	60	Foarte intensă - peste 600 și intensă - 360 - 600	6	3,50	21	800	200	a) liniile de tramvai se amplasează în limita părții carosabile a străzii, încadrate în numărul benzilor b) intersecțiile foarte solicitate se amenajează denivelat c) intersecțiile la nivel cu circulația dirijată cu semafoare d) staționările pe benzile de circulație curentă sunt interzise
2.	Stradă de categoria a II-a - de legătură	50 - 60	Intensă - 360 - 600	4	3,50	14	500	100- 150	a) intersecțiile la nivel au circulația dirijată de semafoare b) staționările pe benzile de circulație curentă sunt interzise c) în condiții deosebite de desfășurare a traseului străzii (teren accidentat, zone locuite) se poate reduce viteza de proiectare până la 35 km/oră prin HCL
3.	Stradă de categoria a III-a - colectoare	40 - 50	Medie - 160 - 360	2	3 - 3,50	6 - 7	200	50	în condiții deosebite de desfășurare a traseului străzii (teren accidentat, zone locuite) se poate reduce viteza de proiectare pe sector până la 25 km/oră
4.	Stradă de categoria a IV-a - de folosință locală	25	Redusă - 30 - 160 și foarte redusă - sub 30	1	3 - 3,50	3 - 3,50		Sub 100	a) străzile pot fi prevăzute cu platform și bucle de întoarcere și au, de regulă, trotuar de 1m b) se va interzice traficul mijloacelor de transport în comun pe aceste străzi

## ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Li** – Locuire individuală :

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei astfel :
  - pe parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0 – 15,0 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,0 m ;
  - pe parcelele cu front la stradă mai mare sau egal cu 15,0 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,0 m ;
  - retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0 m ;
  - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului, prevederea nefiind valabilă pentru anexe și garaje.

**Li + Lc** :

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterală și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasarea a construcțiilor.

## ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**Li + Lc**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0 m** pentru zona **Li**, respectiv **6,0 m** pentru **Lc**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

## ARTICOLUL 11 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**Li + Lc**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 50,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură, dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



**Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:**

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

**Pentru locuințe colective și semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție) cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:**

- accese carosabile pentru locatari;
- acces pentru colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de la 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;
- accese la parcaje și garaje.

**ARTICOLUL 12 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
**Li + Lc**

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m<sup>2</sup> suprafață locuibilă, pe parcelă ;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se asigură 1 loc de parcare pentru 60 m<sup>2</sup> arie desfășurată.

**ARTICOLUL 13 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
<b>Li</b>	10	13,5	P+1+M
<b>Lc</b>	15	20	P+4E

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;
- în situații justificate (capete de perspective, închideri de fronturi, zone de tranziție între zone diferite din punct de vedere morfo-funcțional) se permit accente de înălțime cu maxim 2 niveluri față de regimul maxim de înălțime admis pentru subzona Li.

**ARTICOLUL 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
**Li – Locuire individuală :**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
  - se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
  - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
  - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
  - cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țiglă metalică, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie;
  - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
  - sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția sistemelor de țigle metalice;
  - pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
  - panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
  - aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
  - nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
  - nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
  - nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
  - nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
  - nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent incompatibile cu acest regulament;
  - următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment,
  - se recomandă utilizarea cu prudență a următoarelor materiale: panouri tip sandwich, alucobond.
  - se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, piatră, var, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
  - fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate bej, gri sau gri pal;
  - nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
  - nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală.
  - în situația în care, pe fațada sau pe calcanul unei clădiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau calcanul respectiv;
  - se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor.
- Firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:
- a) pe clădirile de locuit cu spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
  - b) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minim 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament.
  - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament.
  - d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive suport;

e) în cazul apartamentelor în care se derulează activități cu caracter temporar situate în clădiri de locuințe colective, firmele aferente se amplasează la parterul clădirii, cu acordul proprietarilor afectați.

În situația prevăzută mai sus, firmele se amplasează astfel:

a) în zona scării de acces corespunzătoare, dacă apartamentul este situat la alte niveluri decât la parter sau demisol;

b) fără a depăși limita spațiului respective, dacă apartamentul este amplasat la parter sau demisol.

- panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20x1,80 m; 3,20x2,40 m, respective 4,00x3,00 m.

- pe fațada spațiilor comerciale, de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme și alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor;

- publicitatea amplasată pe fațada unui spațiu comercial se va diferenția față de firmă prin culoare, formă sau dimensiune;

- în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei:

- firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specific acestora și nici lumină intermitentă;

În situația amplasării pe terasele sau acoperișurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea următoarele înălțimi:

a) cel mult 3,00 m dacă fațada construcției – suport are înălțimea mai mică de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din înălțimea fațadei, dar nu mai mult de 6,00 m, dacă fațada construcției – suport are înălțimea mai mare de 15,00 m.

## ARTICOLUL 15 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### Li + Lc :

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor.

Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare : latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme industriale de colectare a gunoiului de grad, etc. adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m.

Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare extrioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil : ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș.

Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impregnată și impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;

- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință ;

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea de pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în stare de curățenie :

- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință ; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un asc de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului ;
- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor ;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau proprietățile învecinate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

## ARTICOLUL 16 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### Li + Lc

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 60 m<sup>2</sup>;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 15% pe fiecare parcelă ;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate ; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale :
- realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

## ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI

### Li + Lc :

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea cel mult un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu;
- gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau transparente, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului, retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE/UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 18 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li: P+1+M\*: POT<sub>maxim</sub> = 35%

Lc: P+4E\*: POT<sub>maxim</sub> = 30%

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



## ARTICOLUL 19 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Li: P+1+M\*:  $CUT_{\max} = 1,05$

Lc: P+4E\*:  $CUT_{\max} = 1,50$

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

### NOTĂ:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PREZENTUL PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare)

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., PRIN DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTEA. PENTRU LISTA PUZ ȘI PUD ALE CĂROR REGLEMENTĂRI SE VOR MENȚINE, PÂNĂ LA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE A ACESTORA, SE VA CONSULTA CAPITOLULUI III.4 ALE PREZENTULUI REGULAMENT.

4. „TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991)

5. ESTE PERMISĂ DIVIZAREA UNUI LOT ÎN MAXIMUM TREI PARCELE ALĂTURATE CARE SĂ ÎNDEPLINEASCĂ CONDIȚIILE DE CONSTRUIBILITATE; ÎMPĂRȚIREA LOTULUI ÎN 4 SAU MAI MULTE PARCELE DISTINCTE SE VA FACE ÎN BAZA UNUI P.U.Z PARCELARE; LOTIZAREA PESTE 12 PARCELE IMPUNE OBLIGATIVITATEA SISTEMATIZĂRII COLECTIVE A REȚELOR EDILITARE; EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM PENTRU DEZMEMBRARE TERENURI ÎN 4 SAU MAI MULTE LOTURI SE VA FACE ÎN BAZA P.U.Z. PARCELARE.

## II.3. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII - IS

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

**IS** – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

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

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

*Orientarea față de punctele cardinale:* Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime de 1½ h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pentru toate funcțiunile de servicii comerciale de tip hypermarket care se încadrează în subzona funcțională **IS** se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul orașului Comarnic din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Sunt admise următoarele utilizări:

**IS** – Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non guvernamentale, asociații, agenții, foruri, construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate, construcții de cult, construcții de sănătate;
- intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și Legii nr. 422/2001 cu completările și modificările ulterioare.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.
- pentru parcelele proprietate private a persoanelor fizice se admit locuințe individuale; în cazul acestora se aplică prevederile de la zona funcțională pentru locuințe (**Li**).
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optima a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**IS** - Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului (*sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul*) cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, loisir, servicii profesionale și colective;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative (primărie, poliție, cămin cultural, etc), lăcașele de cult și instituțiile educaționale;
- se permit construcții cu rol de depozitare complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket;
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deserveșc unitățile de servicii comerciale;
- pentru excepții (amplasare în alte zone decât în zona centrală/zone rezidențiale/centrul de cartier) este necesară elaborarea, avizarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noilor construcții în contextul existent.

- 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.

- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 metri față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza conform Codului Civil, astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora ;

- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament ;

- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate .

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

**IS - Subzona de instituții publice și servicii de interes general:**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de instituțiile educaționale;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refofosibile;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor ;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public ;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii ;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incintă și pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult ;

- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.

### **ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

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

#### ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5 din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.5. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii : chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

##### ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

IS – Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața – m <sup>2</sup>	Front - m
Cuplat	300	16
Izolată	600	20

\*) construcțiile înșiruite sunt premise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Astfel, suprafața parcelelor va fi de minimum 200 m<sup>2</sup>, iar frontal la stradă va fi de minimum 12 m în cazul construcțiilor cuplate (cu calcan lateral) și de minimum 20 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

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

##### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri, cu respectarea profilelor transversale stabilite în planșele de circulație.

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

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage față de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a DJ, respectând profilele prevăzute.
- amplasarea clădirilor față de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării PUG și RLU prin documentații de PUZ și PUD, se va face conform documentațiilor aprobate și în corelare cu prezentul regulament de urbanism.

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

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivității sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

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

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe adâncime de maxim 15,0 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumuri.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se va prevedea o distanță minimă egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ( $l = \text{min. } 3,0 \text{ m}$ ).

Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. se amplasează în clădiri separate, de la distanța de minim **15,00 m** de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.



În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 50,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației, în conformitate cu anexa 4 la Hotărârea Guvernului României nr. 525 /1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, funcție de specificul funcțiunii.

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. Precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare disciplinei siguranței a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

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

#### ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.

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

#### ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la cornișă (metri)	Înălțimea maximă admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenționale (4.0 metri)
IS – cu excepția celor aflate în zone protejate	12	16	P+2E
IS – aflate în zone protejate	Vor fi respectate înălțimile prevăzute pentru locuințe, în funcție de situarea într-una din zonele protejate.		

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

- Înălțimea maximă admisă pentru un nivel convențional este de 4 m la construcțiile aflate în afara zonei de protecție a monumentelor și 3 m pentru construcțiile aflate în zona de protecție (zonele protejate).

#### ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau șarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, etc.) vor păstra sau după caz,

se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originară, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar și la finisajul fațadelor cu material tradiționale sau siminare ca și compoziție acestora.

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

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

Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exterior.**

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

- **Material interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic pe întreaga fațadă, beton aparent, material plastic, finisaje metalice strălucitoare, pictură.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția țiglelor metalice.

- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare.

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

- nu sunt admise soluții de învelire ce prevăd accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc

- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției.

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

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

#### ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Până la realizarea/racordarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare : latrină, grajd, cotețe, depozite de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m.

- Pereții fântânii trebuie amenajați astfel încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil : ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton.

- Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 – 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută etanș.
- Fântâna trebuie să aibe capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : găleată proprie sau pompă.
- În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor).
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatoare antituberculoase, spitalele de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice, etc), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 60 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane ; vor fi respectate următoarele norme minimale :
  - pentru instituții publice și servicii – minim 15% din suprafața parcelei ;
  - pentru construcții comerciale – minim 5% din suprafața parcelei.
- În vecinătatea monumentelor istorice (dacă vor fi clasificate), precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.
- Întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spațiile verzi, ambientale ;
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face de la distanța care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

### ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- În vederea conservării specificului zonei, împrejmuirile vor avea un aspect asemănător cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn conform tradiției locale, cu înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavae decorative, parapete, jardiniere, etc.

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

#### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS cu excepția celor aflate în zone protejate : P+2E\* : POT<sub>maxim</sub>= 50%

IS aflate în zone protejate: P+1E\* : POT<sub>maxim</sub>= 40%

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

#### ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS cu excepția celor aflate în zone protejate : P+2E\* : CUT<sub>maxim</sub>= 1,50

IS aflate în zone protejate: P+1E\* : CUT<sub>maxim</sub>= 0,80

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

#### NOTĂ PENTRU ZONA FUNCȚIONALĂ IS:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTE. PENTRU LISTA PUZ ȘI PUD ALE CĂROR REGLEMENTĂRI SE VOR MENȚINE, PÂNĂ LA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE A DOCUMENTAȚIILOR, SE VA CONSULTA CAPITOLUL III.4 DIN PREZENTUL REGULAMENT.

4. TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA PROCEDURII, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ (CONFORM ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991).

## II.4. ZONE MIXTE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

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

**Lc/IS** – subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mediu de înălțime. Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a orașului Comarnic în zonele rezidențiale de locuire colectivă. Zona mixtă Lc/IS a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent care permite o creștere a regimului de înălțime și a indicatorilor urbanistici, zone cu caracter suburban. Subzona este compusă din funcțiuni complementare subzonelor Lc și IS.

**IS/ID** – subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general și industrie nepoluantă, unități de depozitare și instituții și servicii de interes general.

**L/IS/T** – subzonă mixtă compusă din locuințe tip case de vacanță, insituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare. Zona mixtă L/IS/T a fost propusă acolo unde au fost identificate posibilități de dezvoltare a ansamblelor turistice și de agrement.

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

În cazul zonelor mixte compuse din locuire și instituții publice și servicii, acestea prelungesc zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale orașului Comarnic (*concentrări de funcțiuni publice de interes local – servicii și instituții – care prin amplasamentul acestora permit o accesibilitate pietonală ridicată în cadrul țesutului urban*).

*Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmărește creșterea gradului de acoperire și accesibilitate a dotărilor și serviciilor publice și scăderea dependenței față de transportul cu autovehiculele proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcellarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).*

*Orientarea față de punctele cardinale :*

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare, precum și cu conformarea cu art. 17 și anexa 3 din RGU. Pentru obiectivele publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiu de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONELOR MIXTE

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

**L/IS** : subzona mixtă de locuire individuală și instituții și servicii :

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

**Lc/IS** – subzone mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel urban;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic – gros;



- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific.

**L/IS/T** – subzone mixtă compusă din locuințe tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare:

- instituții, servicii, echipamente publice și de turism, agrement, amenajări complementare și sportive;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- spații plantate – scuaruri;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;
- parcaje complementare funcțiilor specific zonei;
- spații libere profesionale;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activități permise.

**IS/ID** – subzone mixtă compusă din instituții și servicii de interes general/industrie nepoluantă și unități de depozitare:

- activități industriale productive și de servicii, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren – în suprafață minimă de **3.000 m<sup>2</sup>**, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică.
- servicii pentru zonă industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – în suprafață maximă de **3.000 m<sup>2</sup>**;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- terminale feroviare existente, menținute, destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unități industriale și de servicii;
- obiective tehnice – edilitate care promovează utilizarea energiei regenerabile: panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc;
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

**L/IS** : subzona mixtă de locuire individuală și instituții și servicii :

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

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice (în special unități de învățământ) și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate ;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților ;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluare mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valori-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 119/2014 ;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială ; spitale, creșe, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zone urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

**Lc/IS** – subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general :

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

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea ; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.
- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice (în special unități de învățământ) și de biserici ;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și se zonare seismică ;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC ;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit în imediata vecinătate.

**L/IS/T**

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminoase noaptea ; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului

nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri ;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică ;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din suprafața desfășurată a clădirii ;
- se admite completarea cu clădiri comerciale unde structura zonală permite, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate ;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, cu condiția ca acestea să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor ;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistem centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile – limită ale indicatorilor de zgomot, conform Ordinului nr. 119/2014.

### IS/ID

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază a obiectivelor productive, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1<sup>E</sup>, POT = 30%, CUT =0,6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul articolului I.5 din prezentul regulament .
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială ;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale :
  1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări :
    - a) birouri profesionale sau de afaceri, precum și servicii pentru afaceri ;
    - b) instituții financiare sau bancare ;
    - c) poștă și telecomunicații.
  2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări :
    - a) producție manufacturieră ;
    - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară ;
    - c) activități de cercetare (cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice)
    - d) depozite și complexe de vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale ;
    - e) depozite și complexe de vânzări en-detail, numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau taxi ;
    - f) depozite de carburanți cu capacitate ≥10.000 litri (raza de protecție sanitară = 50 m)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

**L/IS** : subzona mixtă de locuire individuală și instituții și servicii :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22:00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după ora **22:00** ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urâtesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- ansambluri rezidențiale de case de vacanță;
- campinguri, parcuri de rulote și rulotele izolate.

#### Lc/IS

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **10** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după ora **22** ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urâtesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- ansambluri rezidențiale de case de vacanță;
- campinguri, parcuri de rulote și rulotele izolate.

**L/IS/T**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin trafic generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22:00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urâtesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozite en-gros;
- depozite de material re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane, autobaze;
- stații de întreținere autor;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- rulotele izolate și parcurile de rulote în afara campingurilor special amenajate și autorizate.

**IS/ID**

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

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

- În zonele în care se amplasează viitoarele construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUG cu regulamentul aferent aprobat conform legii.
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică.
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.



- În toate zonele în care există utilizări premise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea direct a construirii sau există suspiciuni vis-à-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

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

## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

### L/IS, Lc/IS, L/IS/T, IS/ID

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 8.1. - 8.7. din RLU.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.5. din RLU.

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

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

### ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L/IS – Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Front (m)
Cuplat	300	12
Izolată	400	15

\*) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate;

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

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 m<sup>2</sup>, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m.

Lc/IS – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Front (m)
Cuplat	300	15
Izolată	600	18

\*) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate

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

În zonele cu parcelări existente, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 m<sup>2</sup>, iar frontal la stradă va fi de minim 12 m.

L/IS/T – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Front (m)
Izolată	1000	15

\*) construcțiile înșiruite sau cuplate sunt permise doar cu întocmire și aprobare PUZ.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 m<sup>2</sup>, iar frontal la stradă va fi de minim 12 m.

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

**IS/ID** - subzone mixtă compusă din instituții și servicii de interes general/industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime:

Suprafața minima a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzone IS/ID este de 1.000 m<sup>2</sup> și deschiderea minimă la stradă de 18 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un rând de arbori.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L/IS** : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II și de 5,0 metri pe cele de categoria III.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament;
- se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior), iar în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

**Lc/IS**: subzone mixtă de locuire colective și instituții și servicii de interes general:

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I și a II și de **5,0** metri pe cele de categoria III.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament;
- se pot accepta retrageri de minim **5,00** metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este recomandată alipirea ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0** metri (aliniament posterior), iar în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5,00** metri.

**L/IS/T**: subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I și a II-a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca aceste clădiri adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane se recomandă alipirea la acestea;

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retraferă de maxim 5,00 metri față de acesta.

În cazuri excepționale, când configurația terenului nu permite amplasarea construcțiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă.

**IS/ID:** subzonă mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

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

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare/interioare vor fi obligatoriu mai mari de:

- **6,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

- **3,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

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

**L/IS :** subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general:

- la clădirile publice care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3,00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, 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;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **5,00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**Lc/IS –** subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei, dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, 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;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **6,00** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **5,00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseală;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**L/IS/T** : subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare.

- amplasarea clădirilor se face în consens cu amplasarea tradițională pe parcelă a clădirilor principale și a anexelor gospodărești;

- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

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

**IS/ID** : subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general / industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport :

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,00** metri;

- retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4,00** metri;

- pe parcelele cu front la stradă având deschiderea de 18 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi de **1,00** metri (fără fereastră de vedere), iar față de cealaltă limită laterală de minim **4,00** metri ;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID/IS, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

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

**L/IS** : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general:

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.

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

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau discomfort pentru populație prin producerea de zgomit, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L/IS** : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general:

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

a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).

b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 50,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

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

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

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

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

**Lc/IS** – subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

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

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

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

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

**L/IS/T** : subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare



- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 m de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- se va asigura accesul de circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**IS/ID** : subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general / industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport :

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**L/IS** : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general:

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

**Lc/IS** – subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general :

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

- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**L/IS/T** : subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concensionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 m de obiectivul deservit;

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

**IS/ID** : subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general / industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport :

- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice (incluzând aici și spațiile verzi, aleile, piste de biciclete și circulațiile pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu, având înălțimea de minimum 1,20 m.

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;

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

- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L/IS, Lc/IS, L/IS/T, IS/ID**

Subzone funcționale	Înălțimea axima admisă la cornișă (metri)	Înălțimea axima admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
<b>L/IS</b> – cu excepția celor aflate în zone protejate	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>P+2E</b>
<b>L/IS</b> – aflate în zone protejate	Vor fi respectate înălțimile prevăzute pentru locuințe, în funcție de situarea într-una din zonele protejate		
<b>Lc/IS</b>	16	20	P+4E
<b>L/IS/T</b>	12	16	P+2E
<b>IS/ID</b>	12/tehnologic	16/tehnologic	P+2E

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L/IS** : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general:

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

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

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau șarpantei acesteia cât și la fațade, învelitori, etc.) vor păstra sau după caz se

va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originară, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar și la finisajul fațadelor cu materialele tradiționale sau similare ca și compoziția acestora.

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

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

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

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

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

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

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă cutată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;

- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;

- panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

- nu sunt admise soluții de învelire ce prevăd accente verticale nejustificate tip minaret, turn, turle, etc.;

- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

- întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

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

**Lc/IS :** subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
  - cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;
  - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
  - pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe fațadele dinspre calea publică, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
  - panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;
  - aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
  - nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru) și se interzic toate accentele în aceste tonalități;
  - nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, turle, etc;
  - următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment;
  - utilizarea vopselelor lavabile se va face în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem, bej, sienna naturală etc.);
  - nu sunt admise intervenții intervenții neprofesioniste pe fondul construit valoros existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
  - întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.
- L/IS/T:** subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
  - construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
  - se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
  - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
  - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.
  - cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie, etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;
  - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
  - pentru clădirilor care ating înălțimea maxima admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor commune cu alte construcții;
  - panta minima admisă pentru acoperișuri este de 30%;
  - aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
  - nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
  - nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentată în vecinătate;
  - nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.
  - nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;

- se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex: alb, crem, etc);

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

**IS/ID** : subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general / industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport :

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă, cu condiția de a se utiliza acoperirea cu materiale compatibile cu realizările arhitecturale valoroase din vecinătatea imediată.

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;

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

#### **ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**L/IS** : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general:

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

- până la realizarea/extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor.

Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m.

Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 -100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș.

Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă.

În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor ;

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

- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau



radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfectia și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;

- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului ;

- deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

- întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

**Lc/IS:** subzonă mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general:

- clădirile vor fi racordate, de regulă, la rețelele tehnico-edilitare publice, acolo unde există;

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

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se

încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului ;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea este obligatoriu să fie făcută în soluții care să evite producerea gheții pe trotuar;

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

- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);

- întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

**L/IS/T:** subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare

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

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

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

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;

- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurilor menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;

- deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

**IS/ID** : subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general / industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport :

- clădirile vor fi racordate, de regulă, la rețelele publice edilitare, acolo unde există;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului ;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

## **ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**L/IS** : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general:

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 80 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

**Lc/IS** : subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general :

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă;
- plantațiile înalte se dispun conform normelor specifice ale fiecărei categorii de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

**L/IS/T** : subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40 m<sup>2</sup>** ;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase ;

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

- plantații înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate ;

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

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

**IS/ID** : subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general / industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport :

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp** și se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă.

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

**L/IS** : subzona mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.

- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 m ;

- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn cu înălțimea maximă de 2,0 m.

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

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

**Lc/IS** : subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general :

- împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m, putând avea un soclu opac care nu poate depăși înălțimea de 0,60 m ;

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament nu vor fi complet opace, vor avea înălțimea de **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu;

- gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**;

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

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. conform normelor specifice existente.

**L/IS/T:** subzonă mixtă compusă din locuințe de tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare

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

- se recomandă porțile de intrare pe parcelă cu ancadrament din piatră și garduri cu soclu din piatră sau garduri în întregime din piatră ;

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 m (sau conform înălțimii specifice zonei), iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 m putând fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă) ;

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

- împrejuririle cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale ;

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

**IS/ID :** subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general / industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport :

- împrejuririle spre stradă nu vor fi complet opace, cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, și pot fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă crearea unei zone interioare de 2,50 metri plantată cu arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și/sau a celor agabaritice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

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

#### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

<b>L/IS</b> cu excepția celor aflate în zone protejate	<b>P+2E</b>	: POT <sub>maxim</sub> = 50%
<b>L/IS</b> aflate în zone protejate	<b>P+1E</b>	: POT <sub>maxim</sub> = 30%
<b>Lc/IS</b>	<b>P+4E</b>	: POT <sub>maxim</sub> = 40%
<b>L/IS/T</b>	<b>P+2E</b>	: POT <sub>maxim</sub> = 40%
<b>IS/ID</b>	<b>P+2E</b>	: POT <sub>maxim</sub> = 60%

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

#### ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

<b>L/IS</b> cu excepția celor aflate în zonele protejate	<b>P+2E</b>	: CUT <sub>maxim</sub> = 1.50
<b>L/IS</b> aflate în zone protejate	<b>P+1E</b>	: CUT <sub>maxim</sub> = 0.60
<b>Lc/IS</b>	<b>P+4E</b>	: CUT <sub>maxim</sub> = 2.00
<b>I/IS/T</b>	<b>P+2E</b>	: CUT <sub>maxim</sub> = 1.20
<b>IS/ID</b>	<b>P+2E</b>	: CUT <sub>maxim</sub> = 1.80

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

#### NOTĂ:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.



3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTEA.

4. „TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU LEGEA NR. 133/18.07.2012 CARE MODIFICĂ ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991)

## II.5. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - ID

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare;

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

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- relația cu vecinătatea.

*Orientarea față de punctele cardinale:* Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

Construcțiile vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1½ h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ID -

Parcul industrial reprezintă o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei, conform Legii nr. 490/11.07.2002 pentru aprobarea OG nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industrial, cu modificările și completările ulterioare.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Pentru parcurile și platformele industriale, se va elabora un PUZ (conf. Art. 47 litera c) din Legea 350/2001 a urbanismului) pentru integrarea corectă a acestora în cadrul orașului Comarnic din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

(2) Pentru unitățile industriale izolate, dispersate în teritoriu, prevederile alin. 1) nu se aplică.

Sunt admise cu autorizare directă următoarele utilizări:

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;

- unități de producție a energiei electrice în incinte proprii din surse regenerabile (energie eoliană, solară);
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare în incintă pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc în extravilan.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

- Locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază al obiectivelor productive, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+2E / tehnologic, POT= 60% / tehnologic, CUT = 1,80 / tehnologic și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului I.5. din prezentul regulament;

- Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;

- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:

1. Instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

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

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

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri, centre de pregătire, fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, locuințe de serviciu la unități cu activitate continuă;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gross cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii ;

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

- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;

- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).

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

## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5 din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.5. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

### ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID este de 3.000 m<sup>2</sup> și deschiderea minimă la stradă de 25 - 30 m.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi minim 300 m<sup>2</sup>, iar frontul la stradă va fi de minim 15 m.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

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

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG.

Prin P.U.Z.-ul necesar autorizării pentru parcurile și platformele industriale (vezi art. 1, alin. 1) se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, cu respectarea profilelelor transversale din planșa de reglementări urbanistice - zonificare.

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

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

Conform prevederilor P.U.Z. necesar autorizării pentru parcurile și platformele industriale (vezi art. 1, alin. 1), cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. 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 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minim 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 novicităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendii și de alte norme tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

În conformitate cu P.U.Z.-ul necesar autorizării (vezi art. 1, alin. 1), cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (drum colector), asigurându-se trasee pentru transporturi agabaritice și grele ;

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

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

În conformitate cu P.U.Z.-ul necesar autorizării (vezi art. 1, alin. 1), cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de maximum 1,20 m.

- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;

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

### **ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

În conformitate cu P.U.Z.-ul necesar autorizării, cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 10,0 metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

### **ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- construcțiile și instalațiile vor fi acoperite cu învelitoare ceramică (țiglă, țiglă metalică, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă sau brun-roșcată.

### **ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate ; în lipsa posibilităților de racordare la sistemele publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate ;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

### **ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

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

### **ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI**

**ID** – subzona activităților industriale nepoluante și depozitare :

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate ; elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU ;



Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, astfel :

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, și pot fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă crearea unei zone interioare de 2,50 m plantată cu arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și/sau a celor agabaritice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

#### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ID :  $P+1E^*$  : POT<sub>maxim</sub> = 60%/tehnologic

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

#### ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID :  $P+1E^*$  : CUT<sub>maxim</sub> = 1.20/tehnologic

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

#### NOTĂ PENTRU ID:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).
2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.
3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE.
4. „TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991)

## II. 6. ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE – A

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de unități agricole cuprinde construcții aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc)

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți, etc.
- Relația cu vecinătatea.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – A

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE :

Sunt admise în zona pentru unități agricole (A) următoarele utilizări:

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren, dar care cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre.
- În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante, precum sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în domeniul agricol;

- Construcții aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)
- Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- Baze logistice pentru activitățile productive de tip agricol;
- Depozitare en-gros;
- Comerțul cu amănuntul;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri.

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI în zona pentru unități agricole (A) :**

Locuințele de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=60%/tehnologic, CUT=1,20/tehnologic și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului I.5. din prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE în zona pentru unități agricole (A) :**

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

#### **ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE în zona pentru unități agricole (A) :**

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii;
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind un risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor naturale protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm. În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitară sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

#### **ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE în zona pentru unități agricole (A)**

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. I.8. din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente nu se vor autoriza construcții definitive, conform art. I.7. din RLU.

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime pentru parcele noi;

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona (A) este de 3.000 m<sup>2</sup> și deschiderea minimă la stradă de 25 – 30 m.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 300 m<sup>2</sup>, iar frontul la stradă va fi de minim 15 m.

### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Racordarea aliniamentelor la intersecțiilor străzilor în zona pentru unități agricole (A) se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintr aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categorie I-a și a II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.

### **ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR în zona pentru unități agricole (A) :**

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât (A), se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către alte zone.

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

### **ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ/PE PARCELE ÎNVECINATE în zona pentru unități agricole (A) :**

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, 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.

### **ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE în zona pentru unități agricole (A) :**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Accesele în parcele din străzi de categoria I și II se asigură dintr-o dublură a căii principale de circulație;

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

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

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,5 m și o înălțime de 4,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR în zona pentru unități agricole (A)**

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

#### **ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ LA CLĂDIRI în zona pentru unități agricole (A):**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 10,0 metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte tehnologice/de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR în zona pentru unități agricole (A) :**

- Volumele construite vor fi simple, adecvate funcșunilor adăpostite și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

#### **ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ în zona pentru unități agricole (A) :**

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

### ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, platforme vor fi plantate cu un arbore / fiecare 200m<sup>2</sup>
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcelă.

### ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elemente de decor sau plastică pot fi stabilite în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.

- Aspectul împrejuririi se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor:
  - Împrejmuirile spre aliniament nu pot fi total opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
  - Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca 2,0 m.
  - Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale rezistente și bine ancorate.

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

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

A: : P+1E\* : POT<sub>maxim</sub> = 60%/tehnologic

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

### ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A: : P+1E\* : CUT<sub>maxim</sub> = 1,20/tehnologic

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

## II.7. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT- **SP**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat pentru care regimul de înălțime va fi de maxim P, având POT :15% și CUT : 0,15;

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

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

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

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

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

*Orientarea față de punctele cardinale:* Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc.



Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

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

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
  1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
  2. spații verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
  3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri / baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- 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 lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
  - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
  - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă), activități sportive, alimentație publică și comerț;
  - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  - parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1;
  - amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
  - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
  - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
  - sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
  - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
  - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :
- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnico – edilitare;
  - conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**SP1**– subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură fizică recreativă și de reabilitare. antrenament fizic de agrement, 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 amenajate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului (art. 11 din Legea 24/2007 a spațiilor verzi).

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

- se admit amenajările în vederea optimizării utilizării funcționale cu alei, drumuri și parcuri pentru un procent de maxim 20% din parcelă;

- se admit rezervarea de spații verzi amenajate peisagistic de minim 20% din parcelă.

**SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP2,

- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP2;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

- se vor avea în vedere prevederile Codului Silvic.

**SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

- se vor avea în vedere prevederile Codului Silvic.

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

### SP1 + SP2 :

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii ;
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic (hidrologic) aprofundat (capitolul I.8. din RLU), conform normativelor în vigoare;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

### SP1 + SP2 :

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform prevederilor capitolului I.8. din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor lucrări de infrastructură existente, conform capitolului I.8. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

### ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

#### SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- Conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.
- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir sau complementare, precum și în cazul divizării în mai mult de 3 parcele, acesta se va face prin PUZ cu regulament, având în vedere complexitatea funcțională a lor.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

#### SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare ;

#### SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.

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

#### SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- în toate cazurile, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
- SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :
- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.
- SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică.

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :
- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;
  - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
  - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
  - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
  - în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
  - numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
  - se va asigura atât accesul pietonal, cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
  - pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separate;
  - accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban;
  - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :
- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.
  - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
  - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
  - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
  - în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
  - numărul și configurația acceselor prevăzute în RLU se determină conform anexei 4 la HGR 525/1996.
  - se va asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
  - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :
- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;
  - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.
- SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :
- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;
  - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **6,0 metri** și regim maxim de înălțime P+1e;
- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- conform studiilor de amenajare peisagistică avizate conform legislației în vigoare;
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional caracterului cadru natural existent
- conform art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifice vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

**SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de amenajare peisagistică avizate conform legislației în vigoare;
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional caracterului cadru natural existent;
- conform art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifice vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

## ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**SP1** – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

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

**SP2** – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

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

## ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**SP1 + SP2**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice;
- conform Ordinului nr. 119/2014, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreeri trebuie să se asigure:
  - instalații de alimentare cu apă potabilă;



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

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

### SP1 + SP2 :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elemente de decor sau plastică pot fi stabilite în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică ;

De regulă, nu se vor admite împrejuriri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă ; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică care să nu stânjenească vederea (0,60 – 0,80 m).

Pentru clădirile și amenajările publice împrejuririle vor fi decorative, cu o înălțime de maxim 1,20 m, preferabil transparente și/sau dublate de gard viu.

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

### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**SP1** : **P+1E\*** : **POT<sub>maxim</sub>: 15%**

*\*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

**SP2** : - : **POT<sub>maxim</sub> : -**

*\*vezi Secțiunea II, Articolul 10- înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

### ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**SP1** : **P+1E \*** : **CUT<sub>maxim</sub> = 0,30;**

*\*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

**SP2** : - : **CUT<sub>maxim</sub> = -.**

*\*vezi Secțiunea II, Articolul 10- înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

#### NOTĂ PENTRU SP1:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTE.

4. TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991)

## II.8. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

**Cr** – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

**Cf** – subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente.

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

- funcțiunea dominantă;

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

Sunt admise următoarele utilizări:

**Cf** – subzone transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente:

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare, etc).

**Cr** – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

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

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări :

**Cr + Cf**

Spațiile verzi amenajate libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate ;

- Parcaje pentru salariați și pentru călători ;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din :
  - R.G.U. – art. 33 și Anexa nr. 5 ;
  - Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localitățile urbane – Indicativ P 132-93 ;
  - Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997 ;
  - Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu.

**Cf** – subzone transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerul Transporturilor și Infrastructurii – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenuri limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR și a zonei de siguranță de 20 m marcată pe Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice, situate de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

**Cr** – subzone transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

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

- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, care să nu pericliteze siguranța circulației, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și cu acordul prealabil al administratorului drumului.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

#### Cr + Cf

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

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea/realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea/realizarea podurilor aferente căilor ferate;

- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere : depozitari de material, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platform cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc

- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;

- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste norme admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

**Cf** – subzone transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente:

În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de material sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semafoarelor feroviare;

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de material de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de material, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normal a traficului feroviar;

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor în vigoare, cu informarea scrisă transmisă proprietarilor terenurilor în 30 de zile de către deținătorul mijlocului fix.

**Cr** – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt destinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară.

- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

- se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare;

**Conform OUG 43/1997:**

- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă – art. 16 (2) din O.G. nr. 43/1997;

- 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. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;

- zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;

- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

- Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.

- Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 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 congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00m pentru drumuri de interes național / județean

- Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite en-gross, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

- În zona mediană a autorstrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supraterană a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

#### **ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

##### **Cr + Cf**

- în zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii;

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

- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).

- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcina arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care există utilizări premise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea direct a construirii sau există suspiciuni vis-à-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;

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

#### **ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

##### **Cr + Cf**

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren, zone inundabile), conform art. 8.1. - 8.7. din RLU.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.5. din RLU.

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

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

#### **ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

##### **Cr + Cf**

- pentru crearea unor parcele noi necesare realizării căilor se vor întocmi PUZ cu regulament aferent sau studiu de circulație, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcții și amenajări pentru căi de comunicație.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

##### **Cr + Cf**

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.



- parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U).

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

### **Cr + Cf**

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.  
- parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

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

### **Cr + Cf**

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.  
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzone funcțională în parte.

**Cr** – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.  
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U.);

## **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **Cr + Cf**

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

### **Cr**

- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;  
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale;  
- până la realizarea circulațiilor pentru terenurile unde au fost trasate drumuri propuse se instituie interdicție temporară de construire.

## **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **Cr + Cf**

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

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### Cr + Cf

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.).

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Cr + Cf

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

## ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### Cr + Cf

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

## ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### Cr + Cf

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 m<sup>2</sup>** și tratate peisagistic.

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

**Cf** – subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente:

- zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate de va fi îndrădită în intravilanul orașului Comarnic conform normativelor și legislației în vigoare;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de **15,0 metri** se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim **4,0 metri** înălțime.

### Cr + Cf

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.);

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

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

**Cr + Cf** : -\* : POT<sub>maxim</sub> = 85%

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

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

**Cf + Cr** : -\* : CUT<sub>maxim</sub> = -;

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

### NOTĂ PENTRU Cf + Cr:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTEA.

4. TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN. 3 AL LEGII 50/1991)

## II.9. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - GC/TE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

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

**GC** – subzona cimitirelor;

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

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - GC -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

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

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

##### GC/TE + GC

- se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare;

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

- se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare;

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0 metri (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);**

- se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale;
- noile cimitire vor fi amplasate la o distanță minimă admisă de 100 m față de zonele de locuit, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social – culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ.
- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

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

### ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii;

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

- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;

- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).

- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea de trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care există utilizări premise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea direct a construirii sau există suspiciuni vis-à-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

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

### ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 8.1 - 8.7. din RLU.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.5. din RLU.

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

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

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

### ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200 m<sup>2</sup>** și un front la stradă de minim **12 metri**.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### GC/TE + GC

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

### GC/TE

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim **8,0** metri pe străzile de categoria a III-a.

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

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,0** metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0** metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### GC/TE + GC

- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;

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

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

- se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională **GC**.

## ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- staționarea vehiculelor admise în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;



- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

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

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

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

## **ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**GC/TE**

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

**GC**

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

## **ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**GC/TE + GC** conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

## **ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**GC/TE + GC**

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

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

- se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se va face exclusive din sistem centralizat sau din surse situate în afara razei de protecție).

- se va asigura un punct sanitar;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## **ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **20%** din suprafața totală a parcelei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 m<sup>2</sup>**;

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

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

## **ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI**

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

- stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și elemente formale), se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu de **0,60** m și pot fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior cu o fâșie de **2,50** metri plantată cu arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

**GC** – cimitire și clădiri anexă:

- împrejmuirile spre stradă vor fi, de regulă, semi-opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

#### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**GC/TE** : tehnologic\* :  $POT_{maxim} = 85\%$ /tehnologic

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

**GC** pentru construcții anexă : P\* :  $POT_{maxim} = 85\%$

- dimensionarea noilor cimitire sau a extinderilor va avea ca normă de calcul 8,0 mp teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere, din care 15% circulații rutiere și pietonale, 5% spații verzi amenajate și restul construcții (procentul aferent construcțiilor se distribuie pentru morminte, capelă, cruci, mausolee, clădiri anexă);

#### ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**GC/TE** : tehnologic\* :  $CUT_{maxim} = \text{tehnologic}$ ;

**GC** : P\* :  $CUT_{maxim} = -$ ;

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

#### NOTĂ PENTRU GC/TE + GC:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI PREZENTUL RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. „TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991 A AUTORIZĂRII CONSTRUCȚIILOR)

4. EMITEREA AUTORIZAȚIILOR PE BAZA DOCUMENTAȚIILOR ELABORATE SE VA FACE ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR. 50/1991 A AUTORIZĂRII CONSTRUCȚIILOR, ART 45 SI 46.

## II.10. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - **DS**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde imobilele și ansamblurile cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MapN, MAI, SRI, etc.).

Regulamentul Local de Urbanism referitor la zona funcțională **DS – Zonă cu destinație specială** include exclusiv prevederile menționate în *Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/c/16.317/263/151/419/2018.*

Regulamentul Local de Urbanism **nu cuprinde niciun fel de specificații și reglementări** privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind P.O.T., C.U.T. și H max etc. Indicatorii urbanistici pot fi recomandabili și **nu** obligatorii.

**Prevederi:**

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.*

(2) În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3244/195*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

a. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);

b. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;

c. documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, re compartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);

- pentru modificările exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural – volumetric;

- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmui și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

(5) Imobilele încadrate în categorii **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, **nu** se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

## II.11. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TH

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona terenurilor aflate permanent sub apă TH compune din următoarele subzone funcționale:

TH1 – subzona râurilor și pâraurilor ;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TH -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări pentru poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurii de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;

- Lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiectivele turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodăria apelor și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;

- Amenajări pentru agrement, sport și loisir, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- Orice fel de construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;

- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizarea sau exploatarea (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;

- Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

- Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:

- Aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;

- Evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

- Utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloide – menajere sau cu conținut periculos;

- Spălarea în cursurile de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectivelor care conțin substanțe periculoase;

- Spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;

- Aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

- Spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel; Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extractivă a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respective fără autorizație de gospodărire a apelor; Depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

- orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatăre, trasee de canale noi, traversări, etc), cu respectarea prospectelor

stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;

- lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare este instituită interdicția temporară de construire până la elaborare și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) și a documentațiilor specific;

- zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, corecție traseu/secțiune albă, unde nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza proiectelor de specialitate, în condițiile respectării Legii 10/1995.

#### **ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzonele cărora aparțin se interzice definitiv orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor 107/1996, anexa 2.

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau crează pericol de poluare sau accidente.

- orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor 107/1996, anexa 2.

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau crează pericol de poluare sau accidente.

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

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

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

##### **ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

##### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

##### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.



### ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

### ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TH1: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

### ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

### ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

### ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

### ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

TH : - \* : POT<sub>maxim</sub> = -

\*conform legislației în vigoare

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

TH : - : CUT<sub>maxim</sub> = -

\*\*conform legislației în vigoare

## II.12. ZONE SITUATE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN - EX

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

Restricții provizorii recomandate:

- Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare a orașului;

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- Realizarea drumurilor noi propuse;
- Realizarea și modernizarea intersecțiilor;
- Realizarea spațiilor de parcare.

Unitățile teritoriale de folosință ale orașului Comarnic sunt:

**EX1** – zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusive zonele de protecție ale acestora;

**EX2** - zone rezervate pentru activități agricole;

**EX3** – zone rezervate pentru activități forestiere;

**EX4** - zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

**EX5** – zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit;

**EX6** – Zona terenurilor cu destinație specială.

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

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de căile de comunicație, marile linii de transport utilități: energie electrică, apă, gaze, petrol etc.

### **DRUMURI – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

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

Pe teritoriul orașului există un drum național (DN 1), două drumuri județene (DJ 101 S, DJ 101R) și drumuri locale.

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

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

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

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

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

<b>Categoria drumului</b>	<b>Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție (m)</b>
Autostrăzi	50
Drumuri naționale	22
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

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

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

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localității se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m din marginea părții carosabile a acesteia – pentru construcții care generează trafic suplimentar, construcțiile care nu atrag trafic urmând a fi amplasate în afara zonei de protecție a autostrazii.

Construcțiile prevăzute în afara localității și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite mai sus, se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Realizarea de drumuri publice;
- Ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru

bicicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretele de acces, indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenuri și plantații din zona drumului, fără zonele de protecție.

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

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

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexuri comerciale, depozite en-gros, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice);

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare.

### **REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

Orașul Comarnic este alimentat cu energie electrică din Sistemul Național Electric asigurată prin Sucursala de Distribuție Ploiești aparținând S.C. Electrica Distribuție Muntenia Nord S.A.

Distribuția energiei electrice se face prin intermediul unor posturi de transformare aeriene montate pe stâlpi de beton armat precomprimat existent.

Rețeaua de joasă tensiune este executată pe stâlpi de beton precomprimat și conductor electrici, dar și punctual cu cabluri electrice subterane.

Posturile de transformare sunt parte componentă a rețelelor de distribuție (RED) prin care se asigură modificarea nivelului tensiunii energiei electrice de la medie tensiune (20 kV) la joasă tensiune, respectiv 0,4 kV.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor locali (gospodării individuale, obiective socio-culturale, administrație publică, prestări servicii și unități furnizoare de utilități publice) există branșamente electrice de U-220/380v racordate la posturile de transformare menționate mai sus.

Rețelele electrice de joasă tensiune (220V/380V) sunt realizate în sistem aerian (stâlpi beton și conductor electrici), dar și punctual cu cabluri electrice subterane.

### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

- Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor existente care subtraversează zona de protecție și siguranță se va face pe baza unor proiecte întocmite de societăți autorizate și vor fi autorizate de compania Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Ploiești, parte a Filialei de Distribuție a Energiei Electrice "Electrica Distribuție Muntenia Nord".

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

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

### **REȚELELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

Orașul Comarnic este alimentat cu gaze naturale din conducte ce aparțin Sistemului Național de Transport al Gazelor Naturale. Aceste conducte urmăresc traseul Văii Prahovei, având direcția nord-sud și face legătura între bazinul gazeifer din Transilvania și municipiile Ploiești și București.

Există branșamente individuale terminate cu PRM la limita de proprietate continuate cu instalații individuale de joasă tensiune până la consumatorii locali. Rețeaua de alimentare cu gaze naturale a orașului se întinde pe o lungime de 83,2 km.

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

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

- În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

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

- Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor natural este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

- Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu  $P > 6$  bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejuririi.

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- În zona de siguranță, zona care se întinde de fiecare parte a axului conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri, etc).

- În zona de protecție sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu sacrificarea terenului).

### ***EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole***

#### **GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

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

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Realizarea activităților agricole;

- Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;

- În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, în conformitate cu prevederile Legii 50/ 1991 (art. 3, ali. h).

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

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

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Amplasarea construcțiilor de orice fel (cu excepțiile nominalizate la art. 1) pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Terenurile agricole afectate de servitutea de protecție sanitară a aducțiunilor de apă:

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

- utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;

- utilizării substanțelor fitosanitare;

- irigarea cu ape uzate, chiar epurate complet;
- amplasarea grajdurilor, cotețelor de animale și a depozitării gunoiului animalier;
- pășunatul și însilozatul nutrețurilor;
- amplasarea de sere și de iazuri piscicole.

De asemenea, pe aceste terenuri sunt interzise:

- amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- amplasarea de cimitire umane și de animale cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- vidanșarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau lucrări care să diminueze stratul protector al acviferului;
- executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- amplasare de campinguri dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

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

Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase, și de pomi fructiferi, cu condiția să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;

În zonele cu protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zonele de protecție cu regim de restricție, precum și:

- amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate de exploatare sursă și instalații;
- efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
- depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În acest caz se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii în sol a oricăror substanțe poluante;
- traversarea zonei de sistemele de canalizare ape uzate, excepția cel aferente obiectivului protejat. În această situație se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemului de canalizare.

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

- utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- culturi care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- pășunat.

### **EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere**

#### **GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Comarnic s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrative al orașului.

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- activități conform Codului Silvic Român.

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

- cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale;



- pentru orice construcție care prin funcționarea sa (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

- reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau private este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

## EX4 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

### GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

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

### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurile și riveranilor.

Circulația pe cursurile de apă, lacuri natural, cu bărci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor și reglementărilor legale.

Orice altă utilizare a albiilor minore se va face cu avizul gospodărire a apelor.

### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora.

Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare.

Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extractivă a nisipurilor și pietrișurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respective fără autorizație de gospodărire a apelor.

Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industrial, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformei industrial numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industrial respective au profil tehnologic necesar și capacitate disponibile. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivelor economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

- Aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- Evacuarea de ape uzate în lacurile natural sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- Utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în conținut periculos;
- Spălarea în cursurile de apă sau în lacurile și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectivelor care conțin substanțe periculoase;
- Spălarea animalelor domestic deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- Spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- În zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

#### **EX 4 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit/natural**

##### **GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

Pentru siturile arheologice se instituie zonele aferente de protecție, pentru a se asigura conservarea integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural, zona de protecție este suprafața de jur împrejurul monumentului istoric delimitată cu o rază de 500 m în afara localității, măsurată de la limita exterioară.

##### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

###### **Siturile arheologice**

Lucrări agricole cu arătură până la 30 cm.

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

###### **Situri arheologice:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se va face cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de interes național și cu avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local, respectând art. 9 din Regulamentul General de Urbanism.

În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri de pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole sau ale calamităților naturale, trebuie să se recupereze piesele, să se împiedice distrugerea contextului din teren și să se anunțe în maximum 48 ore specialiștii Muzeului Județean Prahova.

##### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

###### **Situri arheologice:**

Se interzic lucrările agricole ce presupun o arătură cu adâncime mai mare de 30 cm.

#### **EX5 - Zona terenurilor neproductive rezultate/în curs de exploatare balastiere ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică**

##### **GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI**

Pe teritoriul orașului Comarnic au fost puse în evidență resurse de agregate naturale de râu.

Înființarea și postutilizarea unor exploatare a produselor de balastieră se va face conform Avizului de Gospodărire a Apelor emis de Administrația Națională Apele Române.

După finalizarea lucrărilor de exploatare a agregatelor naturale, terenul va fi supus unor lucrări pentru refacerea mediului (ecologizarea suprafețelor afectate de lucrările de excavații).

##### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Exploatarea resurselor de agregate naturale se va autoriza conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivul în mediul înconjurător.

La terminarea activității de exploatare, se impune realizarea de lucrări de înnierbare și plantare arbuști specifici zonei (cătină, plop alb/negru, salcie, anin, etc.).

## ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Din punct de vedere economic, cea mai eficientă destinație a suprafețelor de teren rămase în urma lucrărilor de extracție a agregatelor minerale, este cea de bazin piscicol.

Pentru amenajarea bazinului piscicol, lucrările de taluzare a malurilor bazinului, se va face cu materialul provenit de la decopertarea zăcământului de agregate naturale. Taluzurile și platformele se vor acoperi cu un strat de pământ vegetal, care va fi însămânțat cu iarbă, deasupra cotei apei și cu plante acvatice, sub apă.

## III. ANEXE

### III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ORAȘUL COMARNIC

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Județean Prahova și ale Consiliului Local al orașului Comarnic.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al orașului Comarnic și care au fost identificate ca fiind viabile pentru dezvoltarea viitoare prin analiza situației existente și a studiilor de fundamentare aferente P.U.G. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea/conformarea construcțiilor, cele mai importante fiind :

#### III.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 (actualizată) privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea II-a – Apă, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea III-a – Zone protejate (anexele nr. I - IV), cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie

2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;

- HG nr. 298 din 10 martie 2021 pentru aprobarea tezelor prealabile ale Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

- Ordinul MLPTL nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 3451/2013;

- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată 2002 cu modificările și completările ulterioare;;

- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare;

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;

- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;

- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;

- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;

- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

- Planul Urbanistic General pentru orașul Comarnic, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru orașul Comarnic, județul Prahova, aprobat de Consiliul Local.

### *III.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:*

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de Urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;

- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;

- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;

- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, republicată;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014;
- Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil.

### *III.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:*

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției - cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003.
- O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

### *III.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele :*

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – zone protejate;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;
- Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
- Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;



- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
- Ordinul M.C.C nr. 2682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- Ordinul M.C.C. Ordinul nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice.
- Ordinul M.C.P.N. nr. 2408/2011, privind stabilirea personalului împuternicit să constate contravenții și să aplice amenzi prevăzute de actele normative din domeniul culturii, precum și pentru aprobarea modelului legitimației persoanelor împuternicite și a modelelor proceselor – verbale de constatare și sancționare a contravențiilor.
- Ordinul M.C.P.N. nr. 2361/2010, privind modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.

#### **III.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:**

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;
- Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică.

#### **III.1.6. Acte normative privind utilitățile:**

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;
- Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Legea nr. 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014;
- HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

#### **III.1.7. Acte normative cu caracter general:**

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea 114/1996, legea locuinței;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări / completări;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicată;
- Legea 18/1991, legea fondului funciar actualizată, republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordonanța Guvernului nr.38 din 09.08.2006 de completare a Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Președintelui Institutului Național de Statistică nr. 337/2007 privind actualizarea clasificării activităților din economia națională - C.A.E.N.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009, privind Codul Civil.

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

Conform **OMS 994/2018, art. 10** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 art. 11, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și unitățile care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt următoarele:

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

18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
25. Abatoare: 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5 - 100 tone : 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone .200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
40. Crematorii umane: 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
42. Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): 1.000 m
47. Parcuri eoliene: 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri: 200 m.

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

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

**Conform OMS 119/2014, art. 1 lit. d, termenul “teritorii protejate” se referă la teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone balneo-climaterice, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;**

**Conform OMS 119/2014, art. 2 alin. (3), “zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit”. Pentru toate obiectivele propuse prin PUG și RLU, se vor realiza studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător pentru stabilirea zonelor de protecție sanitară. Zonele de**

**protecție sanitară propuse pe Planul de propuneri și reglementări urbanistice aferente PUG au caracter de recomandare, acestea urmând să fie reglementate specific în urma studiilor de impact.**

**Conform HGR 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidro-geologică, zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 din HGR 930/2005, respectiv :

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

c) lacurile și nămolurile terapeutice;

d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală, unde este interzisă orice amplasare sau folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

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

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

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

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

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

a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;

b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;

c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unitați militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

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

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

f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;

g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuție lucrărilor de drenaj sau a oricăror lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor/protector al acviferului

h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășămintă și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;

i) amplasarea de campinguri și de stranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;

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

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecție a infrastructurii de transport țitei este de 10,00 m de-o parte și de alta față de axul conductelor, iar pentru infrastructura de transport a gazolinei este de 15,00 m față de axul conductelor.

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

Conform legislației în vigoare (Legea 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul 47/1203/509/2003 al M.E.C./M.T.L.T./M.A.I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, la eliberarea Autorizațiilor de construire, avizarea de documentații de urbanism derogatoriu (PUZ-uri, PUD-uri), extinderi (lărgiri) de drumuri, etc. se va solicita avizul S.C. „CONPET” S.A. pentru lucrările amplasate în zona de protecție a infrastructurii de transport a produselor petroliere.

### III.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE

Conform art. 40 al Legii nr. 107 din 25.09.1996 actualizată, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- a) Albia minoră a cursurilor de apă;
- b) Suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite cu apă și de vegetație acvatică, precum și a plajei și a falezei mării;
- c) Suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;
- d) Suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidarea a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- e) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- f) Construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.

Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr.2 a Legii nr. 107 din 25 sept. 1996 actualizată. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională “Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la lit d), e) și f) se extinde și asupra zonelor de protecție ale acestora.

### III.4. DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al orașului Comarnic, județul Prahova, definiții preluate din:

- “Ghid termeni de specialitate – AMITRANS 1A01/Model conceptual și metodologic”, autor: lect. drd. arh G. Pascariu, corelat cu definițiile din:
  - Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare,
  - Legea nr. 50/1999 cu completările și modificările ulterioare,
  - Ord. MLPAT nr.13/N/2000.

#### CARACTER DIRECTOR

- Însușirea unei documentații aprobate, de a stabili cadrul general de amenajare a **teritoriului** și de **dezvoltare** urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

#### CENTRALITATE

- Importanța unui loc în raport cu **regiunea** din jur și gradul în care acesta exercită funcții centrale.

#### CENTRU POLARIZATOR

- Localități importante aflate la intersecția unor axe considerate direcții preferențiale de dezvoltare.  
- Localități ce asigură o gamă de servicii pentru alte localități din aria de influență.

#### POLARIZARE



- Influența pe care o exercită unele așezări umane asupra zonei lor înconjurătoare, prin declanșarea unor relații de ordin economic și social, care converg din teritoriu spre așezarea respectivă, datorită existenței unor factori de atracție: locuri de muncă, instituții publice importante și atractive, piață pentru produse agroalimentare, deserviri la nivel urban etc.

#### **CERTIFICAT DE URBANISM – CU**

- Actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, conform legii.

#### **CIRCULAȚIA TERENURILOR**

- Schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra **terenurilor** prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

#### **COLECTIVITATE LOCALĂ**

- Totalitatea populației rezidente în localitățile din unitatea administrativ – teritorială.

#### **COMUNITATE LOCALĂ**

- Entitate social umană ai cărei membrii sunt legați împreună prin locuirea aceluiași teritoriu și prin relații sociale constante și tradiționale, consolidate în timp. Ea conține la scară redusă, toate activitățile și caracteristicile proprii unui sistem social.

#### **COMPETENȚĂ DE AVIZARE/APROBARE**

- Abilitatea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

#### **DEZVOLTARE DURABILĂ**

- Satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

#### **DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ**

- Ansamblul transformărilor cantitative și calitative ce survin în structurile economico-sociale și științifico-tehnice, în mecanismele economice, în modul de gândire și în comportamentul economico-social al indivizilor.

#### **DEZVOLTARE URBANĂ**

- Presupune proiectarea și executarea unor lucrări de echipare a terenului care echivalează cu conversiunea terenului agricol (liber) în teren urbanizat. Acest proces implică o serie de responsabilități care revin administrațiilor publice.

#### **EXURBIE**

- Reprezintă o formă de dezvoltare rezidențială în mediul rural, în care sunt majoritari orășenii (gen "Paradisul Verde" din comuna Corbeanca – jud. Ilfov).

Zonele rezidențiale se dezvoltă în jurul satelor sau de-a lungul principalelor artere de circulație. Fiind accesibile cu mijloace de transport rapid sau cu automobilul, acest gen de dezvoltări rezidențiale au început să domine peisajele rurale ale zonelor metropolitane din țările occidentale.

Ele reprezintă o formă de periurbanizare. Specialiștii au considerat exurbanizarea un remediu împotriva dezvoltării exagerate a orașului.

#### **ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE**

- Serviciile publice structurate în rețea la nivel de zone de locuire – creșe, dispensare, puncte sanitare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, etc.

#### **FUNCȚIUNI PERIURBANE**

- Atribuții specifice pe care le îndeplinesc localitățile situate în imediata apropiere a unor centre urbane, generate de relațiile de intercondiționare ce se stabilesc între **oraș** și **teritoriul** său înconjurător și care le imprimă anumite caractere de ordin economic și social.

- Pe măsura intensificării ritmului de dezvoltare a localităților se amplifică și funcțiunile periurbane ale acestora.

#### **INDICATOR**

- Expresie numerică cu ajutorul căreia se caracterizează cantitativ un fenomen social-economic din punct de vedere al compoziției structurii, schimbării în timp, al legăturilor reciproce cu alte fenomene, etc.

#### **MANAGEMENT**

- Procesul de utilizare și de facilitare a utilizării resurselor cu maximum de efect.

### **MANAGEMENT URBAN**

- Reprezintă procesul de dezvoltare, execuție, coordonare și evaluare a strategiilor integrate, în conformitate cu politicile urbane formulate, cu ajutorul actorilor urbani relevanți, reprezentând practic faza de implementare a deciziei în dezvoltarea urbană.

### **MONUMENT**

- Operă de sculptură sau de arhitectură; construcție de o deosebită valoare istorică sau arhitectonică.
- Document istoric, scriere, creație culturală de însemnătate națională sau internațională.

### **MONUMENT ISTORIC**

- Bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic.

### **PARC**

- Spațiu verde autonom sau mai rar aferent unui important monument, având o suprafață semnificativă pentru comunitatea locală, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o administrare permanentă. Parcul poate fi nespecializat (orașenesc) sau specializat în cazul unei funcțiuni dominante (parc: sportiv, de distracție, de aventură, dendrologic).

- Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a aglomerației urbane sau chiar orașul în întregime, prin interacțiunea dintre mediul urban, activitățile de cercetare și întreprinderile industriale.

### **PARC INDUSTRIAL**

- O zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

### **PARC NATURAL**

- Arie naturală protejată al căror scop este protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, sau o mare diversitate biologică.

### **PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC**

- Parc de activități care reunește activitățile de învățământ superior, cercetare și dezvoltare - ca un spațiu fizic sau cibernetic gestionat de către specialiști al cărui scop principal constă în creșterea competitivității comunității căreia îi aparține (teritoriu sau zonă de influență) prin promovarea culturii calității și inovației în cadrul întreprinderilor sale și în cadrul instituțiilor bazate pe cunoaștere care îi sunt asociate.

- Pentru aceasta, un parc științific trebuie să stimuleze și să gestioneze transferul cunoștințelor și tehnologiilor între universități, instituțiile de cercetare și dezvoltare, pe de o parte și întreprinderi, operatori privați, întreprinderi mici și mijlocii și piață, pe de altă parte, precum și să faciliteze crearea și creșterea de noi companii, întreprinderi, investiții publice și private, axate pe inovație, prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de întreprinderi și să ofere alte servicii cu valoare adăugată ridicată

### **- PARCELARE**

- Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime

- Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un teren situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte. Parcele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, lucrări edilitare de folosință comună.

### **REPARCELARE**

- Reprezintă acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilităților comune, divizarea parcelarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari.

### POLITICI URBANE

- Reprezintă direcțiile de acțiune, formulate de Consiliul Local pe baza programului electoral, privind modul de rezolvare a unor clase identificabile de probleme. Direcțiile de acțiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuințe, dezvoltarea economică, îmbunătățirea serviciilor publice, protecția mediului, revitalizarea urbană.

### POTENȚIAL ECONOMIC

- Ansamblul resurselor naturale (valorificate, în curs de valorificare, identificate), materiale (productive și neproductive) și umane de care dispune un anumit teritoriu.

### POTENȚIAL TURISTIC

- Ansamblu de elemente naturale (rezervații și monumente ale naturii, peisaje, lacuri, ape minerale, etc.) și culturale (obiective de arhitectură, istorice, artistice, etnografice etc.), care prin valoarea lor atrag interesul turistic și, implicit, asigură posibilitatea de dezvoltare a activităților turistice. Revitalizarea economică, socială și culturală a zonelor rurale, prin valorificarea potențialului turistic, rezultă din promovarea zonei și dezvoltarea infrastructurii turistice, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnice și a echipării edilitare a localităților.

### RELAȚII URBAN – RURAL

- Totalitatea relațiilor care se stabilesc în cadrul sistemului de localități urbane și rurale pe linia locuirii, a procesului de producție agricolă, industrială etc. Cunoscând aceste relații, se pot determina fluxurile convergente și divergente de populație și bunuri între oraș și teritoriul său înconjurător, se pot stabili capacitățile mijloacelor de transport, ale serviciilor colective, ale echipărilor în sistem, se pot evita fenomenele de migrare masivă, de depopulare a unor zone rurale și de suprapopulare a orașelor.

### REZERVAȚII NATURALE

- Rezervațiile științifice sunt acele arii naturale protejate al căror scop este protecția și **conservarea** unor habitate terestre și /sau acvatice, cuprinzând elemente reprezentative de interes științific sub aspect floristic, faunistic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic sau de altă natură.

### SUBURBANIZARE

- Proces de concentrare a populației și activităților în spațiul periurban al marilor **orașe**.

### TERITORIU EXTRAVILAN

- Partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral ;

### TERITORIU INTRAVILAN

- Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ – teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări.

De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri/unități teritoriale de referință (sate sau localități suburbane componente).

### TERITORIU PERIURBAN

- Suprafață în jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurări cu spații verzi și de agrement, asigurări cu produse agro – alimentare etc.

### URBANISM

- Ansamblul regulilor care guvernează dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.  
- Activitate operațională, integratoare, normative, care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung și care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

- Cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în teritoriu; aplicarea obiectivelor are în vedere întreg teritoriul administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

### UTILIZARE DURABILĂ

- Folosirea resurselor regenerabile într-un mod și o rată care să nu conducă la declinul pe termen lung al acestora, menținând potențialul lor în acord cu necesitățile și aspirațiile prezente și viitoare.

### ZONARE

- Împărțirea unui teritoriu în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.
- În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se definește ca zonare funcțională.
- Zonarea funcțională aplicată teritoriului sau elementelor funcționale ale unei localități este sinonimă cu termenul zonificare.

### ZONĂ DE RECONVERSIE INDUSTRIALĂ

- Zonă industrială caracterizată prin rate înalte ale șomajului, diminuarea ritmului de creștere a populației etc., în care se încearcă o reorientare a producției în funcție de piață.

### 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.).

### ZONĂ PERIURBANĂ

- Reprezintă un areal situat în jurul aglomerațiilor (orașe + banlieuri), respectiv "franjurile" sau marginile aglomerației, dar fără să fie înglobate în urban.
- Este spațiul supus avansării frontului urban, un loc de contacte unde se inter-penetrează, evoluează și se înfruntă lumea urbană și cea rurală, având drept consecințe transformări profunde în plan demografic, economic, social și cultural.
- El rezultă din deplasarea și diseminarea funcțiunilor urbane în spațiul rural și are drept trăsături dominante caracterul rezidențial relativ recent, pregnanța mișcărilor pendulare și caracterul de subansamblu al orașului.

### ZONĂ PROTEJATĂ

- Suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate înălțime și volumetrie.

### ZONĂ SUBURBANĂ

- Zonă situată în apropierea orașelor sau la limita spațială a acestora, care se caracterizează printr-un nivel de urbanizare mai redus față de standardele recunoscute și ai cărei locuitori au un mod de viață și comportament specifice.

### ZONĂ DE RISC NATURAL

- Areale delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale reactive, care pot afecta populația, activitățile umane, cadrul natural și cel construit și pot produce pagube și daune umane.

Identificarea acestora se face pe bază de studii și cercetări specifice, materializate în studii geotehnice/hidologice/hărți de risc natural și adoptarea măsurilor care să reglementeze amenajarea și utilizarea terenurilor din aceste zone.

## III.5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN ORAȘUL COMARNIC

Teritoriul intravilan al orașului Comarnic este compus din următoarele unități teritoriale de referință (UTR), cu subzonele aferente fiecăruia:

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 1	L/IS	POT: 30%; CUT: 0.60	P+1E
	Lc/IS	POT: 40%; CUT: 2.00	P+4E

	IS	POT: 40%; CUT: 0.80	P+1E
	ID	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E
	TDS	POT: -; CUT: -	-
	ZCF	POT: 85%; CUT: -	-
	SP1	POT: 15%; CUT: 0,30	P+1

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 2	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	L/IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 3	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	IS/ID	POT: 60%; CUT: 1,80	P+2E
	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic
	ZCF	POT: 85%; CUT: -	-
	SP2	POT: -; CUT: -	-
	TH	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 4	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	SP2	POT: -; CUT:-	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 5	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M



	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	L/IS/T	POT: 40%; CUT: 1.20	P+2E
	GC	POT: 85%; CUT: -	P
	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 6	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	GC	POT: 85%; CUT: -	P
	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 7	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 8.1	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 8.2	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	

<b>UTR 9</b>	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	ID	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E
	A	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E
	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic
	GC	POT: 85%; CUT: -	P
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
<b>UTR 10</b>	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
<b>UTR 11</b>	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	ID	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E
	GC	POT: 85%; CUT: -	P
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
<b>UTR 12</b>	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2E
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
<b>UTR 13</b>	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+1+M
	ZCF	POT: 85%; CUT: -	-
	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic
	SP2	POT: -; CUT: -	-

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 14	A	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 15	A	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16	A	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 17	A	POT: 60%/tehn; CUT: 1.20/tehn	P+1E

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 18	GC/TE	POT: 85%/tehn; CUT: tehnologic	tehnologic

Zonificarea funcțională a orașului Comarnic și a satelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșa **“Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”** este conformă cu prevederile prezentului RLU, precum și cu prevederile H.G. 525 / 1996 (RGU) și cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

BENEFICIAR,  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI COMARNIC,**

PROIECTANT GENERAL,  
**S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. TÂRGOVIȘTE**  
 Elaborat: arh. urb. Dan NIȚESCU